

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	14-01-2026
Betreft	Sluis 274 - omgevingsvergunning 2025/395 - weigering
Stemming	Met eenparigheid van stemmen goedgekeurd.
Dienst	Ruimtelijke ordening

GRONDEN

Voorgeschiedenis / Feiten en context

Omgevingsvergunningsaanvraag ingediend door mevrouw Lynn Verschueren, Gilseinde 75, 2380 Ravels.

De aanvraag tot omgevingsvergunning werd op 18 november 2025 ontvangen.

De aanvraag werd ontvankelijk en volledig verklaard op 25 november 2025.

De aanvraag is gekend in het omgevingsloket met volgend projectnummer: OMV_2025139675.

De aanvraag heeft betrekking op een perceel gelegen te Mol, Sluis 274, kadastraal gekend als afdeling 2 sectie B nr. 1247K.

Het betreft een aanvraag voor het verbouwen en uitbreiden van een eengezinswoning en het verbouwen van een garage naar tuinberging.

De aanvraag omvat:

- stedenbouwkundige handelingen

Juridische gronden

- De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO).
- Het decreet betreffende omgevingsvergunning van 25 april 2014.
- Besluit van de Vlaamse regering tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning.
- Besluit van de Vlaamse regering van 23 mei 2003 tot bepaling van de handelingen die vrijgesteld zijn van de medewerking van de architect.
- De gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake autoparkeerplaatsen en fietsstalplaatsen bij bouwwerken van 16 maart 2017.
- Het gemeentelijk belastingreglement van 19 december 2022 op het ontbreken, niet aanleggen, of niet behouden van parkeerplaatsen.
- De gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake het versterken van de woonkwaliteit van 16 maart 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.

Stedenbouwkundige basisgegevens

De aanvraag situeert zich in het bij koninklijk besluit van 28 juli 1978 vastgestelde Gewestplan Herentals-Mol met bestemming woongebied.

Het eigendom is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd ruimtelijk uitvoeringsplan.

Het eigendom is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg.

Het goed maakt geen deel uit van een goedgekeurde verkaveling. De voorschriften van de gewestplannen zijn bijgevolg bepalend bij de beoordeling van voorliggende aanvraag.

Historiek

Volgende vergunningen en/of weigeringen werden verleend:

- Op 13 september 1954 werd een stedenbouwkundige vergunning (1954112) voor het bouwen van een woning, bekomen door het college van burgemeester en schepenen.
- Op 7 maart 2025 werd een opname in het vergunningenregister aangevraagd (202515). Op 5 november 2025 werd Verzoek tot opname als vergund geacht van een aanbouw niet opgenomen in het vergunningenregister.

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" (maar niet altijd). 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 Sluis. De ruime omgeving kenmerkt zich als sterk residentieel gebied.

Het rechter en linker aangrenzend perceel is bebouwd met een vrijstaande eengezinswoning. In de tuinzone van beide percelen is een bijgebouw aanwezig tot tegen de gezamenlijke perceelsgrenzen.

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 Sluis een voldoende uitgeruste openbare weg is.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

Volgende werken worden aangevraagd:

- het slopen van een bijgebouw 1
- het slopen van een bijgebouw 2
- het aanleggen van een terras
- het aanleggen van een oprit
- het verwijderen van een bestaande oprit
- het regulariseren van ene tuinberging
- het verbouwen en uitbreiden van een eengezinswoning

De aanvraag heeft betrekking op het verbouwen en uitbreiden van een vrijstaande eengezinswoning met een beperkte aanbouw aan de achterzijde. Deze aanbouw zal een nieuwe ruimte bieden die wordt ingericht als keuken. Daarnaast wordt de bestaande garage geregulariseerd als tuinberging. De aangebouwde bergingen links en rechts van de garage worden in de aanvraag opgenomen als te slopen volumes.

De woning is ingeplant op 3,76 meter van de rooilijn en bevindt zich op minimaal 3,01 meter van de zijdelingse perceelsgrenzen. Concreet bedraagt de afstand tot de rechter perceelsgrens 5,99 meter en tot de linker perceelsgrens 3,01 meter. De woning heeft een breedte van 8,87 meter en een diepte van 14,32 meter. Het gebouw telt twee bouwlagen en wordt afgewerkt met een hellend dak. De kroonlijsthoogte bedraagt maximaal 5,55 meter en de nokhoogte 9,50 meter.

De uitbreiding aan de achterzijde heeft een oppervlakte van 30,20 m² (5,90 m x 5,40 m) en een maximale hoogte van 3,14 meter. De gevels van de aanbouw worden uitgevoerd in gevelsteen in een grijs tint, gecombineerd met buitenschrijnwerk in wit PVC. Aan de rechterzijde van de uitbreiding wordt een terras voorzien met een oppervlakte van 34,47 m².

De bestaande oprit wordt verwijderd en vervangen door een nieuwe oprit in de linker zijtuin, die voldoende ruimte biedt voor het stallen van twee voertuigen. Op de achterste perceelsgrens bevindt zich een bestaand bijgebouw (tuinberging), dat wordt verkleind tot een oppervlakte van 35,10 m² (6,58 m x 5,44 m) met een maximale hoogte van 2,92 meter.

Beschrijving van de aangevraagde ingedeelde inrichtingen of activiteiten

Er zijn geen ingedeelde inrichtingen of activiteiten verbonden aan de aanvraag.

Beschrijving van de aangevraagde kleinhandelsactiviteiten

Er zijn geen kleinhandelsactiviteiten verbonden aan de aanvraag.

Beschrijving van de aangevraagde vegetatiewijzigingen

Er zijn geen vegetatiewijzigingen verbonden aan de aanvraag.

Watertoets

Overeenkomstig artikel 1.3.1.1 van het decreet van 18 juli 2003 en latere wijzigingen betreffende het integraal waterbeleid moet de aanvraag onderworpen worden aan de watertoets. Het besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006 en latere wijzigingen stelt nadere regels vast voor de toepassing van de watertoets. De aanvraag werd getoetst aan het watersysteem, aan de doelstellingen van artikel 1.2.2 van het decreet integraal waterbeleid en aan de bindende bepalingen van het bekkenbeheerplan.

De aanvraag is niet gelegen in een signaalgebied.

De aanvraag is niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied voor zeestromingen voor zowel huidig als toekomstig klimaat.

De aanvraag is niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied voor fluviale overstromingen (vanuit waterlopen) voor zowel huidig als toekomstig klimaat.

De aanvraag is niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied voor pluviale overstromingen (intense neerslag) voor zowel huidig als toekomstig klimaat.

Er wordt geen regenwaterput of wadi voorzien op het perceel. Het project voorziet in een afkoppeling van alle regenwaterafvoeren (zowel de bestaande als de nieuwe) en het dichtten van een bestaande regenwaterput (!). Het regenwater zal in de toekomst volledig infiltreren in de omliggende groenzones op eigen terrein.

Concreet zal er dus voor een totale dakoppervlakte van 147,92m² geen gecontroleerde opvang van regenwater worden voorzien. Ook alle verhardingen met een totale oppervlakte van 62,53m² infiltreren op eigen terrein.

De gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater (GSVH) artikel 4. stelt:

"Tenzij het hemelwater dat erop valt op eigen terrein in de onverharde zone infiltreert zonder dat hiervoor een afvoersysteem moet worden aangelegd, met uitzondering van dakgoten en standpijpen, is dit besluit van toepassing op volgende handelingen op privaat en openbaar domein:

1° overdekte constructies bouwen of herbouwen, bestaande overdekte constructies verbouwen met werken aan de afwatering of uitbreiden;

2° verhardingen aanleggen, heraanleggen of uitbreiden;

3° het aanleggen van een afwatering voor de constructies of de verhardingen vermeld in punt 1° of 2°, waarvan het hemelwater voorheen op natuurlijke wijze in de bodem infiltreerde.

De onverharde zone, vermeld in het eerste lid, heeft een minimale oppervlakte van een vierde van de afwaterende oppervlakte, vermeld in artikel 8, §2. De oppervlakte waaronder zich ondergrondse constructies bevinden, die verhinderen dat het hemelwater infiltreert, wordt niet in rekening gebracht bij de onverharde zone."

Hoewel de aanvraag in principe voldoet aan de letter van de wet, gaat deze voorbij aan de **geest van de wet**.

Uit de voorbereidende werken bij de hemelwaterverordening blijkt uitdrukkelijk dat de Vlaamse wetgever met deze verordening meer beoogt dan louter waterinfiltratie. In het verslag aan de Vlaamse Regering wordt expliciet gesteld:

"Regenwater is een belangrijke bron van water die het gebruik van andere hoogwaardige waterbronnen kan beperken. In alle projecten zal daarom maximaal moeten ingezet worden op het gebruik van regenwater, waar dit omwille van kwaliteitsredenen mogelijk is. Door in te zetten op voldoende opvang, maximaal hergebruik en het verruimen van de toepassing bij verbouwingen, kan er versneld ingezet worden op het gebruik van regenwater en de afbouw van andere hoogwaardige

waterbronnen. Door de putvolumes groter te maken, houden we rekening met de langere droogteperiodes die in de toekomst worden verwacht."

Uit bovenstaande volgt dat de regelgever met de opmaak van de hemelwaterverordening een duidelijke hiërarchie voor ogen had in het kader van de opvang van hemelwater:

1. Opvang en hergebruik van hemelwater;
2. infiltratie van het overtollige hemelwater;
3. pas in laatste instantie afvoer.

Het volledig overslaan van de eerste trap van deze hiërarchie, zonder objectieve en aantoonbare noodzaak, is strijdig met deze doelstelling en bijgevolg met de geest van de regelgeving.

Op 5 december 2025 werd een omzendbrief inzake de hemelwaterverordening aangenomen. De omzendbrief van 2025 benadrukt het belang van maatwerk, maar koppelt dit expliciet aan het blijvende doel van de verordening, namelijk:

"Het doel van de Vlaamse verordening is en blijft steeds om hemelwater zo maximaal mogelijk ter plaatse te houden." En "Deze omzendbrief is een aanvulling op de Hemelwaterverordening 2023 en het Technisch Achtergronddocument v1.2. U dient eerst en vooral die teksten te consulteren. Ook het verslag bij de Hemelwaterverordening 2023 bevat een nuttige toelichting."

Hoewel de omzendbrief aangeeft dat uitzonderingen mogelijk zijn en niet limitatief worden opgesomd, kan hieruit geen algemeen recht op afwijking worden afgeleid. Integendeel, uitzonderingen moeten steeds gemotiveerd worden op basis van de lokale context (bodem, reliëf, vorm, grootte) en mogen de kernbedoeling van de regelgeving niet uithollen.

In voorliggende aanvraag wordt geen onmogelijkheid tot hergebruik aangetoond, wordt geen technische of economische disproportionaliteit aangetoond, laat de grootte van het perceel net toe om zowel opvang, hergebruik als infiltratie te combineren.

Het argument dat infiltratie alleen volstaat, miskent dat hergebruik van regenwater een autonome en volwaardige verplichting is binnen de geest van de regelgeving.

Door de klimaatverandering worden we meer en meer geconfronteerd met een wijzigend neerslagpatroon. Dit houdt voor Vlaanderen in dat er meer neerslag verwacht wordt in de winter en minder in de zomer. Bovendien zal ook de intensiteit van de buien toenemen, waardoor buien met korte en intense neerslag zullen afgewisseld worden door langere, drogere periodes.

Zo stelde zowel Vlaanderen, alsook de gemeente Mol (2022) een hemelwater- en droogteplan op.

In het basishemelwaterplan van de gemeente Mol wordt ter inleiding de noodzaak van dergelijk plan toegelicht:

"Een eerste basisprincipe om deze uitdagingen aan te gaan is het scheiden van afvalwater en hemelwater. Hierbij wordt voorzien in afzonderlijke afvoer voor afvalwater (droogweerafvoer of DWA) en hemelwater (regenwaterafvoer of RWA). Ook bij het omgaan met het gescheiden hemelwater hebben we te maken met bovenstaande uitdagingen om bij te dragen aan het verminderen van de negatieve gevolgen van overstromingen, van droogte en van de daling van de grondwatertafel.

Een tweede basisprincipe is het inzetten op een brongerichte aanpak. Deze omvat een getrapte strategie waarbij, **in deze volgorde**, ingezet wordt op het vermijden van verharding of ontharden van bestaande verharde oppervlakken, het opvangen en hergebruiken van hemelwater, het infiltreren, het bufferen en vertraagd afvoeren en in laatste instantie het lozen op een regenwaterafvoer voorziening. Dit principe wordt **de ladder van Lansink voor het omgaan met hemelwater** genoemd, zie onderstaande figuur.



Figuur 2-1 : De brongerichte omgang met hemelwater op basis van de ladder van Lansink (bron: Coördinatiecommissie Integraal Waterbeleid, 2012)

Voor het in de **praktijk** brengen van deze basisprincipes heeft de Coördinatiecommissie Integraal Waterbeleid (CIW) twee documenten uitgewerkt, namelijk de (1) Code van goede praktijk voor het ontwerp, de aanleg en het onderhoud van rioleringsystemen (Coördinatiecommissie Integraal Waterbeleid, 2012) en de (2) **Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening inzake hemelwater** (Coördinatiecommissie Integraal Waterbeleid, 2016). Het eerste document gaat in op de uitwerking van de principes op het publiek domein. Het tweede document gaat in op de **uitwerking van de brongerichte omgang met hemelwater op privaat domein.**"

De huidige gewestelijk stedenbouwkundige hemelwaterverordening betreft een verdere concretisering van de oorspronkelijke, eerste GSVH welke gebaseerd is op bovenvermelde principes (ladder van Lansink voor het omgaan met hemelwater) nl.

1. Afstroming vermijden
2. Opvangen en hergebruiken
3. Infiltreren
4. Bufferen en vertraagd afvoeren
5. Lozing in RWA

Zo werd de Hemelwaterverordening van 2013 herzien in 2023 met als doel:

"Vasthouden, bergen en pas in laatste instantie afvoeren van water is al lang een van de leidende principes in het integraal waterbeleid. De hemelwaterverordening die vandaag van toepassing is en ook de eerdere hemelverordeningen, hebben hieraan stelselmatig verder invulling gegeven. De impact van weersextremen laat zich echter meer en meer voelen, waardoor een grondige evaluatie van dit bronbeleid noodzakelijk was. De voorbije jaren werden immers gekenmerkt door enerzijds extreme regenval met grootschalige overstromingen in juli 2021 en anderzijds langdurige droogteperiodes in vijf van de voorbije zes jaren. De doelstelling moet dan ook zijn om water maximaal ter plaatse te houden. Op deze manier kunnen we droogteperiodes overbruggen en de impact van verharding op overstromingen terugdringen. Elke druppel die op verhardingen valt, moet dan ook maximaal ter plaatse worden gehouden en mag niet afstromen. De uitgangspositie is dan ook dat iedereen, zowel particulier als openbaar bestuur, water opvangt en bijhoudt.

*Met de voorliggende verordening, willen we hieraan concreet invulling geven, door onder **meer in te zetten** op volgende aspecten:*

*- Regenwater is een belangrijke bron van water die het gebruik van andere hoogwaardige waterbronnen kan beperken. **In alle projecten zal daarom maximaal moeten ingezet worden op het gebruik van regenwater, waar dit omwille van kwaliteitsredenen mogelijk is.** Door in te zetten op voldoende opvang, maximaal hergebruik en het verruimen van de toepassing bij verbouwingen, kan er versneld ingezet worden op het gebruik van regenwater en de afbouw van andere hoogwaardige waterbronnen. Door de putvolumes groter te maken, houden we rekening met de langere droogteperiodes die in de toekomst worden verwacht.*

(...)"

(bron: GSVH 1.2. uitgangspunten)

De aanvraag gaat voorbij aan het basisprincipe in het kader van duurzaam waterbeheer, nl. het opvangen en hergebruiken van regenwater primeert op het infiltreren ervan op eigen terrein.

Het is niet de bedoeling van de wetgever geweest om volledige woningen te gaan ontkoppelen en het regenwater hiervan integraal te laten infiltreren in de omliggende groenzones.

Uit de voorbeelden die bij de inleidende bepalingen van de GSVH werden toegevoegd, blijkt dat enkel beperkte oppervlakken van louter terrasverhardingen en kleinschalige tuinhuisen als voorbeeld worden aangehaald waarop het infiltratieprincipe zou kunnen worden toegepast:

"Ik bouw een woning met 90 m2 dakoppervlakte en 70 m2 terras, waarbij terras in gazon infiltreert.

Ik bouw bij mijn bestaande woning een tuinhuis van 30 m2 en ik voer het water af

(...)"

De aanvrager voert grondige verbouwingswerken uit. Zo wordt het gelijkvloers vernieuwd, de keuken van plaats gewijzigd, alsook de badkamer en de wasplaats. En er komt een toilet bij op het

gelijkvloers. De werken zijn bijgevolg ingrijpend. Voor dit project kan niet gesteld worden dat het om kleine onderhouds- of vernieuwingswerken gaat.

De aanvrager is bijgevolg perfect in de mogelijkheid om bij zijn verbouwingswerken een regenwaterput alsook een infiltratievoorziening te plaatsen. Het opgevangen regenwater zou perfect hergebruikt kunnen worden voor wasmachine, buitenkraan en toiletten.

In de plaats opteert hij voor het volledig afkoppelen van de bestaande alsook nieuwe dakgoten. Dit is veeleer het 'omzeilen' van de GSVH dan het correct in eer en geweten toe te passen.

Het infiltreren van het hemelwater van een volledige woning op eigen terrein is onaanvaardbaar. Bovendien houdt dit geen rekening met de draagkracht en de infiltratiecapaciteit van het perceel, noch met mogelijke risico's op waterverzadiging, stabiliteitsproblemen of hinder voor aanpalende eigendommen. Het principe van 'infiltreren op eigen terrein' dient veeleer als een uitzonderingsmaatregel te worden beschouwd en is bedoeld voor kleine constructies, zoals tuinhuisen of zeer beperkte aanbouwen, waarbij de technische complexiteit en de kostprijs van alternatieve afwateringssystemen niet in verhouding staan tot de beperkte baten.

In de aanvraag wordt bovendien een bestaande regenwaterput verwijderd (!), wat een duidelijke achteruitgang betekent ten opzichte van de huidige situatie. Het technisch achtergronddocument stelt expliciet dat bij verbouwingen of uitbreidingen de bestaande voorzieningen moeten behouden en geïntegreerd worden, tenzij dit technisch onmogelijk is. Het schrappen van een regenwaterput zonder gegronde reden is niet alleen strijdig met de letter van de verordening, maar ook met de beleidsdoelstellingen inzake duurzaam waterbeheer. Hierdoor wordt niet alleen nagelaten om hemelwater nuttig te gebruiken, maar wordt een bestaande duurzame voorziening actief ongedaan gemaakt. Dit staat haaks op het principe van duurzaam omgaan met water, waarbij elke kans om water te hergebruiken moet worden benut om verspilling tegen te gaan en de druk op drinkwater te verlagen.

De GSVH is niet louter een technische verplichting, maar een instrument om structureel en duurzaam om te gaan met hemelwater. Het technisch achtergronddocument benadrukt dat hemelwater in eerste instantie moet worden opgevangen en nuttig gebruikt (bijvoorbeeld via een regenwaterput voor hergebruik), alvorens het wordt geïnfiltreerd. Er zijn binnen het project voldoende mogelijkheden om hergebruik van het hemelwater toe te passen. Dit principe is immers ingevoerd om de druk op drinkwaterbronnen te verminderen en om te anticiperen op periodes van droogte, waarin hemelwater een schaars goed is. Het louter afkoppelen en infiltreren zonder buffering en hergebruik druist in tegen deze doelstelling en leidt tot een inefficiënt gebruik van water.

Daarnaast stelt het technisch document dat infiltratievoorzieningen moeten worden gedimensioneerd op basis van een hydrologische berekening die rekening houdt met de infiltratiecapaciteit van de bodem, de oppervlakte van de afwaterende zones en de frequentie van neerslaggebeurtenissen. In het dossier is geen enkele onderbouwing opgenomen waaruit blijkt dat de bodem de volledige infiltratie aankan. Er wordt niet aangetoond dat dergelijke grote hoeveelheid regenwater probleemloos kan infiltreren op eigen terrein. Zonder deze hydrologische berekening is er een reëel risico op verzadiging van de bodem, opstuwing van water en wateroverlast op eigen terrein of bij derden. Hoewel infiltratie op eigen terrein op zich een positief element is, voldoet deze aanpak niet aan de uitgangspunten en de geest van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater (GSVH).

Het project beperkt zich louter tot infiltratie in groenzones, maar dit is onvoldoende om te voldoen aan de integrale aanpak die de GSVH voorschrijft: opvang, hergebruik, buffering en infiltratie. Door de eerste twee stappen over te slaan en zelfs bestaande voorzieningen te verwijderen (!), wordt niet voldaan aan de duurzame principes van waterbeheer en wordt de verordening als het ware omzeild.

Dit is niet in lijn met de geest van de regelgeving en vormt een ongewenst precedent dat indruist tegen de beleidsdoelstellingen inzake klimaatadaptatie, droogtebestrijding en duurzaam watergebruik.

De watertoets wordt in deze aanvraag dus ook **ongunstig** beoordeeld.

Rioleringsstoets

De aanvraag is gelegen in een centraal gebied met reeds een bestaande aansluiting op een zuiveringsstation (oranje gearceerd).

Voor aansluiting op de riolering wordt er verwezen naar het advies van Pidpa-Riolering.

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.

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.

Openbaar onderzoek/kennisgeving aanpalende eigenaar

Kennisgeving aanpalende eigenaars

In toepassing van artikel 83 van het besluit van de Vlaamse Regering van 27 november 2015 tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning hebben we, met een beveiligde zending, het standpunt van de eigenaars van de aanpalende percelen gevraagd.

Er werden geen standpunten ingediend.

Openbaar onderzoek

In uitvoering van artikel 11 van het Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning is de vereenvoudigde procedure van toepassing. Bijgevolg is er geen openbaar onderzoek georganiseerd.

Adviezen

Interne adviezen

Voor deze aanvraag dienden geen interne adviezen te worden ingewonnen.

Externe adviezen

In artikel 35 en 37 van het besluit van de Vlaamse regering tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning worden de instanties aangewezen die over een vergunningsaanvraag advies dienen te verlenen.

<i>Adviesinstantie</i>	<i>Datum advies gevraagd</i>	<i>Datum advies ontvangen</i>	<i>Conclusie</i>
Pidpa-Riolering	25 november 2025	27 november 2025	ongunstig
Pidpa-Riolering	1 december 2025	2 december 2025	voorwaardelijk gunstig
Elia Contact Center Noord	25 november 2025	3 december 2025	voorwaardelijk gunstig

Advies stedenbouwkundig aspect

De gemeentelijke omgevingsambtenaar formuleert zijn/haar standpunt als volgt:

Planologische toets

- *Gewestplan*

De aanvraag ligt volgens het Gewestplan Herentals-Mol (KB van 28 juli 1978) in 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 10 februari 2023.
De aanvraag voldoet hier niet aan. Zie paragraaf 'Watertoets'.
- *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.
- Artikel 3: Functies
Iedere woning moet minstens beschikken over een leefruimte (zit- en eetruimte), een kookruimte, een slaapkamer, een inpandige bergruimte en een badkamer met lavabo en douche of bad.
De aanvraag voldoet hieraan.
- Artikel 4: Oppervlakenormen voor een woning
 - De minimale netto-vloeroppervlakte per woning bedraagt minimaal 60 m²
De aanvraag voldoet hieraan.
- Artikel 5: Plafondhoogtes
 - Minimum 2,50 m voor de leefruimte (zit- en eetruimte) en de kookruimte
 - Minimum 2,40 m voor alle overige functies
 - Maximum 1/3e van een ruimte mag lager zijn dan de voor die ruimte geldende hoogte.
De aanvraag voorziet in een uitbreiding waar een keuken in voorzien zal worden. De plafondhoogte is min. 2,50 m.
De aanvraag voldoet hieraan.
- Artikel 6: Daglichtnorm
Iedere woning moet over voldoende verlichtings- en verluchtingsmogelijkheden beschikken. De leefruimte (zit- en eetruimte), keuken en slaapruimte(n) moeten daglicht ontvangen door tenminste één (dak)venster, met volgende minimumoppervlakte:
 - Voor de leefruimte (zit- en eetruimte) en keuken: minimum 1/8ste van de vloeroppervlakte aan raamopening;
 - Voor de slaapruimte(n): minimum 1/12de van de vloeroppervlakte aan raamopening.
De aanvraag voldoet hieraan.
- Artikel 7: Zichten relatie buitenruimte
Bij nieuwbouw van een woning moet er vanuit de leefruimte voldoende zicht naar de woonomgeving zijn. Hiervoor dient er in de leefruimte minimum 1 m² raamoppervlakte te zijn, waarvan de onderzijde zich op ten hoogste 110 cm van de vloer bevindt.
De aanvraag voldoet hieraan.
- Artikel 8: Oppervlakenorm voor buitenruimte
Elke woning moet beschikken over een private bruikbare buitenruimte die voldoet aan:
 - Minimale diepte van 10 m tussen de achtergevel van het hoofdgebouw en de achterste perceelsgrens, uitgezonderd voor ondiepe percelen met een diepte van de tuinzone kleiner dan 10 m.

- Bouwvrije zone maximaal in te richten als tuin.
- De buitenruimte vlot bereikbaar vanuit de leefruimte en/of keuken.
De aanvraag voldoet hieraan.
- Artikel 9: Oppervlaktenorm van de slaapkamers
 - In woongelegenheden met 1 slaapkamer dient de slaapkamer minimum 12 m² groot te zijn.
 - In woongelegenheden met meerdere slaapkamers dient 1 slaapkamer minimum 12 m² groot te zijn en elke bijkomende slaapkamer minimum 8 m² groot te zijn.
De aanvraag voldoet hieraan.
- Artikel 10: Oppervlaktenorm voor berg ruimten
 - Woongelegenheden met 1 of 2 slaapkamers dienen te beschikken over minimaal 3 m² netto berg ruimte.
 - Woongelegenheden met 3 of meer slaapkamers dienen te beschikken over minimaal 5 m² netto berg ruimte.
De aanvraag voldoet hieraan.

Algemeen: De aanvraag voldoet aan de verordening woonkwaliteit.

- *Verordening autoparkeerplaatsen en fietsstalplaatsen*
Niet van toepassing

Rooilijn en reservatiestrook

Het goed is niet getroffen door een rooilijn.

De aanvraag ligt niet in een reservatiestrook.

Archeologie

Het decreet betreffende het onroerend erfgoed van 12 juli 2013 bepaalt dat een archeologienota dient toegevoegd te worden bij bepaalde aanvragen tot omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen.

De geplande omgevingsvergunningsaanvraag voor stedenbouwkundige handelingen valt niet binnen de situaties vastgelegd in artikel 5.4.1 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013. Er diende bijgevolg geen archeologienota te worden opgesteld.

Toets ruimtelijke ordening

Deze beoordeling - als uitvoering van art. 1.1.14 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, gericht op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling en met oog voor de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen - houdt rekening met de volgende criteria als uitvoering van art. 4.3.1. van de codex:

- *Functionele inpasbaarheid*
De aanvraag heeft betrekking op het verbouwen en uitbreiden van een eengezinswoning en het verbouwen van een garage naar tuinberging op een perceel dat gelegen is in het woongebied (volgens het gewestplan). De aanvraag beantwoordt aan de geldende gewestplanvoorschriften en wordt bijgevolg als functioneel inpasbaar beschouwd.
- *Mobiliteitsimpact*
Het gevraagde betreft het verbouwen en uitbreiden van een eengezinswoning en het verbouwen van een garage naar tuinberging. Het gevraagde veroorzaakt geen bijkomende mobiliteitsimpact.
- *Schaal, ruimtegebruik en bouwdichtheid*
Er dient in alle redelijkheid te worden gesteld dat de aanvraag geen noemenswaardige impact heeft op het ruimtegebruik in de bestaande omgeving. De oppervlakte die wordt ingenomen door voorliggende aanvraag is eerder beperkt.

Het woonzoneringsplan bevat basisvoorschriften met betrekking tot de groene inrichting van tuinen en legt een minimum aan richtlijnen m.b.t. de inrichting van tuinzones op.
In achtertuinen <500m² moet 1 boom voorzien worden.
Bomen worden zo ingeplant dat ze tot volle wasdom kunnen komen.

- *Visueel-vormelijke elementen*
De gebruikte materialen worden visueel als niet hinderlijk ervaren.
- *Cultuurhistorische aspecten*
Het gebouw is niet opgenomen in de inventaris van bouwkundig erfgoed.
De aanvraag is niet gelegen binnen de contouren van een beschermd landschap of in het gezichtsveld van een monument, noch binnen een voorlopig of definitief beschermd archeologische site of binnen archeologische zones, zoals opgenomen in de vastgestelde inventaris van archeologische zone. De aanvraag veroorzaakt geen cultuurhistorische impact.
- *Het bodemreliëf*
Er worden geen aanzienlijke reliëfwijzigingen (ophogingen of afgravingen) uitgevoerd.
- *Hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen*
Het project voorziet dat alle regenwaterafvoeren worden afgekoppeld en lokaal infiltreren in de omliggende groenzones. Dit betekent dat een aanzienlijk deel van de tuin zal functioneren als infiltratiezone. Hierdoor kan het gebruiksgenot van de tuin sterk verminderen, aangezien deze zone mogelijk langdurig nat of drassig wordt en daardoor ongeschikt is voor normaal gebruik. Dit creëert hinder voor de bewoners en kan op termijn ook leiden tot problemen met stabiliteit van de bodem en toegankelijkheid van het perceel. Het risico op waterverzadiging en plasvorming maakt dat het project niet verenigbaar is met een kwalitatief en veilig gebruik van de buitenruimte.

Beoordeling externe adviezen

- Pidpa – Riolering gaf dd. 27 november 2025 een ongunstig advies met volgende motivering:
"Gezien de uitgebreide werken aan de afwatering dient er voor de RWA-afvoer voldaan te worden aan de GSVH (regenwaterput met hergebruik en infiltratievoorziening). Dit dient aangepast te worden."
Op 28 november 2025 werd een gewijzigde projectinhoudversie ontvangen omwille van het ongunstig advies.
Pidpa – Riolering gaf dd. 2 december 2025 een voorwaardelijk gunstig advies en legt voorwaarden op die strikt nageleefd dienen te worden:
"Alle regenwaterafvoeren worden afgekoppeld en zullen lokaal in de omliggende groenzones infiltreren, ook deze van de uitbreiding. Hierop is de GSVH niet van toepassing. De DWA blijft behouden, er wordt geen septische put opgelegd, deze wordt wel aangeraden. Al het afvalwater dient te worden aangesloten op de bestaande huisaansluiting."
Het advies wordt niet bijgetreden. Het louter infiltreren van hemelwater zonder buffering en hergebruik is niet in overeenstemming met de bepalingen en de geest van de GSVH. Bovendien wordt in het project een bestaande regenwaterput verwijderd, wat een achteruitgang betekent ten opzichte van de huidige situatie en indruist tegen het principe van duurzaam omgaan met water. De GSVH en het technisch achtergronddocument benadrukken dat hemelwater eerst moet worden opgevangen en nuttig gebruikt alvorens infiltratie plaatsvindt. Door deze stappen over te slaan, wordt niet voldaan aan de doelstellingen inzake duurzaam waterbeheer en klimaatadaptatie.
- Elia gaf dd. 3 december 2025 een voorwaardelijk gunstig advies en legt voorwaarden op die strikt nageleefd dienen te worden.
De voorwaarden opgelegd in het advies worden bijgetreden en hieraan dient bijgevolg voldaan te worden.

Conclusie stedenbouwkundig aspect:

De aanvraag is niet verenigbaar met de goede plaatselijke ordening en wordt ongunstig beoordeeld omwille van volgende redenen:

- De aanvraag werd onderworpen aan de watertoets overeenkomstig het decreet Integraal Waterbeleid en is niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied voor zee-, fluviale of pluviale overstromingen. Het project voorziet echter geen regenwaterput of wadi en schaft zelfs een bestaande regenwaterput af, terwijl alle hemelwaterafvoeren worden afgekoppeld en volledig laten infiltreren op eigen terrein. Hierdoor wordt voor een aanzienlijke dak- en verhardingsoppervlakte geen gecontroleerde opvang, buffering of hergebruik van hemelwater voorzien. Hoewel deze aanpak formeel kan aansluiten bij de letter van de GSVH, druist ze in tegen de geest en de doelstellingen van duurzaam waterbeheer. De GSVH en het gemeentelijk hemelwaterplan hanteren een brongerichte aanpak waarbij het opvangen en hergebruiken van hemelwater primeert op infiltratie. Infiltratie op eigen terrein is bedoeld als uitzonderingsmaatregel voor kleinschalige constructies en niet voor volledige woningen, zeker niet bij ingrijpende verbouwingen. Aangezien het project grondige renovatiewerken omvat, is het technisch en redelijk mogelijk om een regenwaterput te voorzien en hemelwater nuttig te hergebruiken. Het ontbreken van een hydrologische onderbouwing en het verwijderen van bestaande voorzieningen maken dat de aanvraag ongunstig wordt beoordeeld in het kader van de watertoets.
- Verwijdering van bestaande regenwaterput: achteruitgang t.o.v. huidige situatie.
- De aanvraag omvat geen bewijs dat de bodem de volledige infiltratie aankan wat kan leiden tot risico op verzadiging en wateroverlast.
- Verminderd gebruiksgenot van de tuin door infiltratiezone.

Algemeen geïntegreerd advies gemeentelijke omgevingsambtenaar (GOA):

gelet op voorgaande aftoetsing/afweging is het advies van de GOA **ongunstig**.

De aangevraagde werken zijn **ongunstig** geadviseerd.

Aandachtspunten

De voorliggende omgevingsvergunning heeft enkel betrekking op het onder 'enig artikel' of 'artikel 1' van dit besluit. Deze vergunning betreft geen regularisatie voor de eventuele niet-vergunde gebouwen of constructies die op de plannen ingetekend staan en niet tot het voorwerp van voorliggende aanvraag behoren.

MOTIVERING**Argumentatie**

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

Het college van burgemeester en schepenen argumenteert zijn standpunt als volgt:

Het college sluit zich aan bij het geïntegreerd advies van de omgevingsambtenaar en maakt de inhoud ervan tot haar eigen motivering.

Financiële weerslag

Dit besluit heeft geen financiële gevolgen voor het gemeentebestuur.

BESLUIT**Enig artikel**

Het college van burgemeester en schepenen weigert een omgevingsvergunning aan mevrouw Lynn Verschueren, Gilseinde 75, 2380 Ravels voor het verbouwen en uitbreiden van een eengezinswoning en het verbouwen van een garage naar tuinberging gelegen te Mol, Sluis 274, kadastraal gekend als afdeling 2 sectie B nr. 1247K.

Beroepsmogelijkheden – uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de

omgevingsvergunning

Artikel 52. De Vlaamse Regering is bevoegd in laatste administratieve aanleg voor beroepen tegen uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissingen van de deputatie in eerste administratieve aanleg.

De deputatie is voor haar ambtsgebied bevoegd in laatste administratieve aanleg voor beroepen tegen uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissingen van het college van burgemeester en schepenen in eerste administratieve aanleg.

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

- 1° de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder of de exploitant;
- 2° het betrokken publiek;
- 3° de leidend ambtenaar van de adviesinstanties of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde als de adviesinstantie tijdig advies heeft verstrekt of als aan hem ten onrechte niet om advies werd verzocht;
- 4° het college van burgemeester en schepenen als het tijdig advies heeft verstrekt of als het ten onrechte niet om advies werd verzocht;
- 5° de leidend ambtenaar van het Departement Leefmilieu, Natuur en Energie of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde;
- 6° de leidend ambtenaar van het Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde.

Artikel 54. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid ingesteld binnen een termijn van dertig dagen die ingaat:

- 1° de dag na de datum van de betekening van de bestreden beslissing voor die personen of instanties aan wie de beslissing betekend wordt;
- 2° de dag na het verstrijken van de beslissingstermijn als de omgevingsvergunning in eerste administratieve aanleg stilzwijgend geweigerd wordt;
- 3° de dag na de eerste dag van de aanplakking van de bestreden beslissing in de overige gevallen.

Artikel 55. Het beroep schorst de uitvoering van de bestreden beslissing tot de dag na de datum van de betekening van de beslissing in laatste administratieve aanleg.

In afwijking van het eerste lid werkt het beroep niet schorsend ten aanzien van:

- 1° de vergunning voor de verdere exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit waarvoor ten minste twaalf maanden voor de einddatum van de omgevingsvergunning een vergunningsaanvraag is ingediend;
- 2° de vergunning voor de exploitatie na een proefperiode als vermeld in artikel 69;
- 3° de vergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit die vergunningsplichtig is geworden door aanvulling of wijziging van de indelingslijst.

Artikel 56. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid per beveiligde zending ingesteld bij de bevoegde overheid, vermeld in artikel 52.

Degene die het beroep instelt, bezorgt op straffe van onontvankelijkheid gelijktijdig en per beveiligde zending een afschrift van het beroepschrift aan:

- 1° de vergunningsaanvrager behalve als hij zelf het beroep instelt;
- 2° de deputatie als die in eerste administratieve aanleg de beslissing heeft genomen;
- 3° het college van burgemeester en schepenen behalve als het zelf het beroep instelt.

De Vlaamse Regering bepaalt de bewijsstukken die bij het beroep moeten worden gevoegd opdat het op ontvankelijke wijze wordt ingesteld.

Artikel 57. De bevoegde overheid, vermeld in artikel 52, of de door haar gemachtigde ambtenaar onderzoekt het beroep op zijn ontvankelijkheid en volledigheid.

Als niet alle stukken als vermeld in artikel 56, derde lid, bij het beroep zijn gevoegd, kan de bevoegde overheid of de door haar gemachtigde ambtenaar de beroepsindiener per beveiligde zending vragen om binnen een termijn van veertien dagen die ingaat de dag na de verzending van

het vervolledigingsverzoek, de ontbrekende gegevens of documenten aan het beroep toe te voegen.

Als de beroepsindiener nalaat de ontbrekende gegevens of documenten binnen de termijn, vermeld in het tweede lid, aan het beroep toe te voegen, wordt het beroep als onvolledig beschouwd.

Beroepsmogelijkheden – regeling van het besluit van de Vlaamse Regering decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

- 1° de naam, de hoedanigheid en het adres van de beroepsindiener;
- 2° de identificatie van de bestreden beslissing en van het onroerend goed, de inrichting of exploitatie die het voorwerp uitmaakt van die beslissing;
- 3° als het beroep wordt ingesteld door een lid van het betrokken publiek:
 - ☐ een omschrijving van de gevolgen die hij ingevolge de bestreden beslissing ondervindt of waarschijnlijk ondervindt;
 - ☐ het belang dat hij heeft bij de besluitvorming over de afgifte of bijstelling van een omgevingsvergunning of van vergunningsvoorwaarden;
- 4° de redenen waarom het beroep wordt ingesteld.

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

- 1° in voorkomend geval, een bewijs van betaling van de dossiertaks;
- 2° de overtuigingsstukken die de beroepsindiener nodig acht;
- 3° in voorkomend geval, inventaris van de overtuigingsstukken, vermeld in punt 2°.

Als de bewijsstukken, vermeld in het tweede lid, ontbreken, kan hieraan verholpen worden overeenkomstig artikel 57, tweede lid, van het decreet van 25 april 2014.

Het beroepsdossier wordt ingediend met een analoge of een digitale zending.

Het bevoegde bestuur kan bij de beroepsindiener, de vergunningsaanvrager of de overheid die in eerste administratieve aanleg bevoegd is, alle beschikbare informatie en documenten opvragen die nuttig zijn voor het dossier.

De beroepsindiener geeft, op straffe van verval, uitdrukkelijk in zijn beroepschrift aan of hij gehoord wil worden.

Als de vergunningsaanvrager gehoord wil worden, brengt hij het bevoegde bestuur daarvan uitdrukkelijk op de hoogte met een beveiligde zending uiterlijk vijftien dagen nadat hij een afschrift van het beroepschrift als vermeld in artikel 56 van het decreet van 25 april 2014, heeft ontvangen, op voorwaarde dat hij niet de beroepsindiener is.

Mededeling

Deze gegevens kunnen worden opgeslagen in een of meer bestanden. Die bestanden kunnen zich bevinden bij de gemeente, waar u de aanvraag hebt ingediend, bij de provincie, en ook bij de Vlaamse administratie, bevoegd voor de ruimtelijke ordening. Ze worden gebruikt voor de behandeling van uw dossier. Ze kunnen ook gebruikt worden voor het opmaken van statistieken en voor wetenschappelijke doeleinden. U hebt het recht om uw gegevens in deze bestanden in te kijken en zo nodig de verbetering ervan aan te vragen.

Mol, 14 januari 2026

Namens het college van burgemeester en schepenen,

Laurens Moubax

Wim Caeyers



algemeen directeur



burgemeester