

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, Wendy Soeffers
algemeen directeur Laurens Moubax
Verontschuldigd:
schepenen Frederik Loy

In zitting van	11-03-2026
Betreft	Pettenlaan 32 - omgevingsvergunning 2026/12 - weigering
Stemming	Met eenparigheid van stemmen goedgekeurd.
Dienst	Ruimtelijke ordening

GRONDEN**Voorgeschiedenis / Feiten en context**

Omgevingsvergunningsaanvraag ingediend door Marthe Van Dingenen met als contactadres Pettenlaan 32, 2400 Mol en Tim Sloomans met als contactadres Pettenlaan 32, 2400 Mol.

De aanvraag tot omgevingsvergunning werd op 16 januari 2026 ontvangen.

De aanvraag werd ontvankelijk en volledig verklaard op 3 februari 2026.

De aanvraag is gekend in het omgevingsloket met volgend projectnummer: OMV_2026003820.

De aanvraag heeft betrekking op een perceel gelegen te Mol, Pettenlaan 32, kadastraal gekend als afdeling 5 sectie D nr. 733G2.

Het betreft een aanvraag voor het regulariseren voor het plaatsen van een veranda, het regulariseren van het bouwen van een vrijstaand bijgebouw en de regularisatie van het aanleggen van verhardingen.

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 fietsstapplaatsen 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 woonpark.

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 7 mei 1973 werd een stedenbouwkundig attest (197336) voor bebouwing bekomen door het college van burgemeester en schepenen.
- Op 6 december 1976 werd een stedenbouwkundige vergunning (197671) voor bouwen van een woning geweigerd door het college van burgemeester en schepenen.
- Op 28 februari 1977 werd een stedenbouwkundige vergunning (197672) voor bouwen van een woning bekomen door het college van burgemeester en schepenen.
- Op 2 augustus 1994 werd een milieuvergunning (199428) voor opslagplaats voor vloeibaar waterstof (geen ontvangstbewijs in dossier) bekomen door het college van burgemeester en schepenen.
- Op 4 juli 1996 werd een milieuvergunning (199681) voor veranderen van een bestaande exploitatie voor wetenschappelijk onderzoek NOG AAN TE VULLEN door de deputatie.
- Op 3 december 1998 werd een milieuvergunning (199875) voor uitbreiding van een bestaande exploitatie voor wetenschappelijk onderzoek bekomen door de deputatie.
- Op 24 maart 2004 werd een stedenbouwkundige vergunning (200476) voor het vergroten van een bestaande dakkapel in het dakvlak aan de zijde van de voorgevel bekomen door het college van burgemeester en schepenen.

Beschrijving van de omgeving en de aanvraag

Beschrijving van de plaats

Het perceel van aanvraag is volgens het woonzoneringsplan gelegen in een "woonpark".

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

Zowel het rechter als linker aangrenzend perceel is bebouwd met een vrijstaande eengezinswoning.

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 Pettenlaan een voldoende uitgeruste openbare weg is.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

Volgende werken worden aangevraagd:

- het regulariseren voor het plaatsen van een veranda
- het regulariseren van verhardingen
- het regulariseren van het aanleggen van verharding in functie van een terras
- het regulariseren van een vrijstaand bijgebouw (garage)

De aanvraag betreft een regularisatie van een bestaande toestand: een eengezinswoning met aangebouwde veranda, een gewijzigd bijgebouw (garage) en een tuinberging. De woning is ingeplant conform de vergunde toestand, met een voorgevel op 13 m van de as van de weg en een zijdelingse afstand van 5 m tot de perceelsgrenzen. De garage en tuinberging bevinden zich tegen de achterste en linkse perceelsgrenzen.

Op 28 februari 1977 werd een vergunning afgeleverd voor het bouwen van een woning en een vrijstaande garage. In de huidige situatie is tegen de achtergevel van de woning een veranda opgetrokken met een oppervlakte van 53,63 m² en een volume van 134,10 m³. Deze veranda is uitgevoerd in antracietkleurig schrijnwerk.

De bestaande garage komt niet overeen met de oorspronkelijk vergunde constructie en wordt als regularisatie aangevraagd. De garage is gesitueerd in de achtertuin tegen de linker perceelsgrens en heeft een oppervlakte van 68,41 m² (8,02 m x 8,53 m) met een hoogte van 2,87 m. De gevels zijn uitgevoerd in wit geschilderde baksteen en voorzien van een plat dak. Achter de garage, op de achterste perceelsgrens, bevindt zich een tuinberging van 7,75 m² met een maximale hoogte van 2,62 m. Deze constructie is volledig opgetrokken in hout en afgewerkt met een hellend dak in golfplaten.

Daarnaast worden diverse verhardingen ter regularisatie voorgelegd:

- Een oprit en toegangspaden in klinkers met een totale oppervlakte van 274,02 m²;

- Terrasverharding in waterdoorlatende tegels met een oppervlakte van 24,35 m².

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

De aanvraag werd onderworpen 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.

De RWA-afvoer moet worden aangesloten op een bovengrondse infiltratievoorziening (wadi) met min. 3.539,58 liter (effectief 4.008 liter) infiltratievolume en min. 8,58m² (effectief 16,67m²) infiltratie oppervlakte.

Het eigendom is niet in een risicozone of in een fluviaal of pluviaal overstromingsgevoelig gebied gelegen. Er wordt voldaan aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater. In het kader van de watertoets dienden geen specifieke adviezen te worden ingewonnen. Bijgevolg dient in alle redelijkheid geoordeeld te worden dat geen schadelijk effect wordt veroorzaakt.

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 1 of 2 van het wijzigingsbesluit Modernisering milieueffectrapportage besluit van de Vlaamse regering van 24 oktober 2025, 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

<i>Adviesinstantie</i>	<i>Datum</i>	<i>advies</i>	<i>Datum</i>	<i>advies</i>	<i>Conclusie</i>
------------------------	--------------	---------------	--------------	---------------	------------------

	<i>gevraagd</i>	<i>ontvangen</i>	
Verkeersdienst	3 februari 2026	19 februari 2026	voorwaardelijk gunstig
Groendienst	3 februari 2026	4 maart 2026	ongunstig

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	3 februari 2026	4 februari 2026	voorwaardelijk gunstig
Agentschap voor Natuur en Bos	3 februari 2026	6 februari 2026	geen advies

Advies stedenbouwkundig aspect

De gemeentelijke omgevingsambtenaar formuleert zijn/haar standpunt als volgt:

Planologische toets

• Gewestplan

Het project is volgens het gewestplan 17: Herentals-Mol, goedgekeurd op 28 juli 1978, gelegen in woonpark.

Volgende voorschriften zijn van toepassing:

"De woongebieden zijn 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 woonparken zijn gebieden waarin de gemiddelde woningdichtheid gering is en de groene ruimten een verhoudingsgewijs grote oppervlakte beslaan."

De omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen bepaalt volgende normen als richtlijn voor woonpark:

1. De woningdichtheid, rekening houdend met de toekomstige bebouwing op al de mogelijke loten in het betrokken woonpark is gelegen tussen 5 à 10 woningen per ha.

De perceelsoppervlakte voor elk perceel zal worden afgeleid uit de woningdichtheid. Als orde van grootte kunnen kaveloppervlakten van 1.000 à 2.000 m² worden vooropgesteld. Een en ander is afhankelijk van de dichtheid van het bestaande groen.

2. De bebouwbare oppervlakte mag slechts 250 m² bedragen met inbegrip van eventuele afzonderlijke gebouwen.

3. De constructie mag maximaal uit twee bouwlagen bestaan en de inwendige verticale verdeling moet een verdere splitsing van het perceel uitsluiten.

4. Het niet-bebouwbaar gedeelte moet aangelegd worden met hoogstammig groen (het bestaande moet bewaard worden). Het groen moet aangebracht worden langs alle zijden van het perceel, min de nodige toegangen. Slechts 10% van de perceelsoppervlakte mag ingenomen worden voor het aanleggen van grasperken, speelruimten, tennisvelden en dergelijke.

5. Het perceel moet palen aan een voldoende uitgeruste weg (zie terzake artikel 48, laatste lid van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996).

De omzendbrief heeft een richtinggevend, en dus niet-bindend karakter. Deze normen kunnen echter wel als uitgangspunt genomen worden bij de toetsing van de inpasbaarheid van de aanvraag in de omgeving. De bepalingen van deze omzendbrief moeten steeds worden afgewogen tegenover de plaatselijke toestand. Bij die afweging moet het doel van het bestemmingsvoorschrift vooropgesteld worden, namelijk een groene omgeving.

De gewestplanbestemming bepaalt zeer uitdrukkelijk dat de groene ruimten een verhoudingsgewijs grote oppervlakte beslaan binnen de bestemming woonpark. Deze bepaling is wel bindend.

Aanvullend kan uit de omzendbrief begrepen worden dat het niet de bedoeling is om deze groene ruimte integraal als grasperk aan te leggen maar dat tevens hoogstammig groen moet voorzien worden, minstens een groene inkadering langs alle zijden van het perceel.

De aanvraag voorziet in een tuininrichting van +/- 90%. Enkel aan de achterste en rechterperceelgrens bevindt zich hoogstammig groen. De totale hoeveelheid verharding is eveneens aanzienlijk, nl. 312,39 m².

Ook wordt een totale bebouwing voorzien van 330,72 m² i.p.v. maximaal 250m². Door de combinatie van een aanzienlijke hoeveelheid verharding en bebouwing komt het aandeel groen in het gedrang. De totale bebouwings- en verhardingsgraad bedraagt 53% wat niet gebruikelijk is in woonparkgebied. Door de breedte van de inrit in de linkerzijdstrook is er geen ruimte meer voor groenaanplant - waardoor er niet voldaan wordt aan de richtlijn die stelt dat er naar een groene inkadering langs alle zijden van het perceel dient te worden gestreefd.

De aanvraag is bijgevolg niet in overeenstemming met de voorschriften van het 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 hieraan. Zie paragraaf '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.
De aanvraag betreft het regulariseren voor het plaatsen van een veranda en het bouwen van een vrijstaand bijgebouw en de regularisatie van het aanleggen van verhardingen. Conform de verordening moeten er minstens 2 autostaanplaatsen voorzien worden.
Er worden dus voldoende aantal autostaanplaatsen voorzien op eigen terrein. De autostaanplaatsen voldoen eveneens aan de minimumafmetingen die opgelegd worden door de verordening.
De aanvraag voldoet aan de parkeerverordening.
- *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 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 voor de veranda een plafondhoogte van minimum 2,50 m.
De aanvraag voldoet hieraan.
- Artikel 8: Oppervlaktenorm 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.
Algemeen: De aanvraag voldoet aan de verordening woonkwaliteit.

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 regulariseren voor het plaatsen van een veranda en het bouwen van een vrijstaand bijgebouw en de regularisatie van het aanleggen van verhardingen op een perceel dat gelegen is in het woonpark (volgens het gewestplan).
De functie wonen met aanhorigheden beantwoordt aan de geldende gewestplanvoorschriften en wordt bijgevolg als functioneel inpasbaar beschouwd.
- *Mobiliteitsimpact*
De aanvraag voorziet in een ontsluiting met een breedte van 10 m, terwijl de maximaal toegelaten breedte voor een veilige perceelontsluiting 4,5 m bedraagt. Deze aanzienlijke overschrijding heeft een duidelijke negatieve impact op de verkeersveiligheid. (zie interne adviezen, verkeersdienst)
De voorziene ontsluiting is daardoor niet verenigbaar met de principes van verkeersveiligheid en overschrijdt duidelijk de maximaal aanvaardbare breedte.
- *Schaal, ruimtegebruik en bouwdichtheid*
De gemeente beschikt over een dichtheidsvisie en bijhorend woonzoneringsplan dat werd goedgekeurd op de gemeenteraad van april 2024.
Het project overstijgt de schaal en bouwdichtheid die volgens zowel de omzendbrief betreffende de gewestplanvoorschriften als de dichtheidsvisie en woonzoneringsplan van de gemeente Mol aanvaardbaar zijn. Binnen woonparken moet de gemiddelde woondichtheid gering blijven en moeten groene ruimten een verhoudingsgewijs grote oppervlakte beslaan, zoals bepaald in de omzendbrief. De gemeentelijke dichtheidsvisie bevestigt dit en stelt een maximale bebouwbare oppervlakte van 250 m² voorop, inclusief alle afzonderlijke volumes.
De totale bebouwbare oppervlakte op het perceel bedraagt 330,72 m², samengesteld uit de woning (200,93 m²), garage (68,41 m²), veranda (53,63 m²) en tuinberging (7,75 m²). Deze gezamenlijke oppervlakte ligt beduidend hoger dan de maximaal toegelaten 250 m² die zowel in de gemeentelijke dichtheidsvisie voor woonparken als in de omzendbrief wordt vooropgesteld.
Door deze overschrijdingen wordt de ruimtelijke draagkracht van het perceel overschreden.

De volgende verhardingen worden ter regularisatie aangevraagd: 274,02 m² aan klinkerverharding, 24,35 m² waterdoorlatende tegels, 3,27 m² waterdoorlatende schors en 10,75 m² waterdoorlatende grindverharding, wat samen resulteert in een totale verhardingsoppervlakte van 312,39 m².

Het perceel is voor 53,1% voorzien van bebouwing/verharding. Dit is niet aanvaardbaar voor een perceel gelegen in een woonpark.

Het beperken van verhardingen is van vitaal belang voor het bevorderen van klimaatbestendig wonen. Verhardingen dragen bij aan het hitte-eilandeffect, waar stedelijke gebieden aanzienlijk warmer worden dan hun omgeving. Dit verhoogt het risico op hittegerelateerde gezondheidsproblemen. Bovendien belemmeren verhardingen de natuurlijke infiltratie van regenwater in de bodem, wat resulteert in wateroverlast en overbelasting van rioleringssystemen tijdens hevige regenval. Tegelijkertijd verminderen verhardingen de

beschikbaarheid van grondwater, waardoor droogte in stedelijke gebieden wordt verergerd. Door het verminderen van verhardingen en het bevorderen van groenere oplossingen zoals groendaken en permeabele bestrating, kunnen we het hitte-eilandeffect verminderen, wateroverlast verminderen en de veerkracht tegen droogte vergroten, wat bijdraagt aan een gezonder en duurzamer leefmilieu.

Om deze reden zet de gemeente Mol in op het beperken van verharding en duurzaam ruimtegebruik.

Daarnaast bepaalt de omzendbrief, alsook de dichtheidsvisie uitdrukkelijk dat het niet-bebouwde deel van de kavel moet worden aangelegd met hoogstammig groen, en dat slechts 10% van de perceelsoppervlakte mag worden ingenomen door gras, terrassen, speelruimte, zwembaden en andere niet-groene functies. De dichtheidsvisie van de gemeente Mol sluit hier volledig bij aan en bevestigt de 10%-norm voor niet-groene tuinooppervlaktes. Uit het inplantingsplan blijkt echter dat een aanzienlijk deel van de tuinzone wordt ingenomen door verhardingen, constructies en gazon, waardoor de maximaal toegelaten 10% ver wordt overschreden.

- *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 beschermde 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*
De aanvraag wordt als hinderlijk beschouwd voor wat betreft de grotere inname van meer dan 10% aan tuinaanleg en meer dan 250 m² aan bebouwing. Dergelijke omvang is niet wenselijk in een woonpark, waar het groene karakter en de aanwezigheid van hoogstammig groen het ruimtelijke beeld bepalen. De hoge mate aan verharding vermindert de infiltratiecapaciteit van het perceel en verhoogt daardoor het risico op wateroverlast, terwijl het ontbreken van structureel hoogstammig groen bovendien bijdraagt aan een warmer microklimaat en hittestress. Dit staat haaks op de principes van klimaatbestendig en duurzaam bouwen, die juist inzetten op minimale verharding en maximale groenaanleg binnen woonparken, waar het bosrijk en groen karakter moet primeren.

Beoordeling externe adviezen

- Agentschap Natuur en Bos gaf dd. 6 februari de melding geen advies te verlenen.
- Pidpa – Riolerings gaf dd. 12 februari 2026 een voorwaardelijk gunstig advies en legt voorwaarden op die strikt nageleefd dienen te worden.

"Specifieke voorwaarden:

- *Deze aanvraag handelt enkel over de afvoer van RWA.*
- *De RWA-afvoer dient aangesloten te worden op de bestaande RWA-riolerings langs de Pettenlaan.*
- *Het is steeds toegestaan de RWA volledig te laten infiltreren op eigen terrein indien het grondwaterniveau en de infiltratiecapaciteit van de bodem dit toelaten.*
- *Bij nieuwbouw of herbouw van een overdekte constructie, bij verbouwing van een bestaande overdekte constructie met werken aan de afwatering of bij uitbreiding van een bestaande overdekte constructie, die geen enkele woongelegenheden bevat, is de plaatsing van een of meer hemelwaterputten verplicht tenzij kan worden aangetoond dat er geen gebruiksmogelijkheden zijn voor opvangen hemelwater.*
- *De dakafvoeren van het bijgebouw (garage) infiltreren in de omliggende groenzone.*

- De RWA-afvoer moet worden aangesloten op een bovengrondse infiltratievoorziening (wadi) met min. 3.539,58 liter (effectief 4.008 liter) infiltratievolume en min. 8,58m² (effectief 16,67m²) infiltratie oppervlakte. Hiermee wordt voldaan aan de GSVH.
- Er moet voor gezorgd worden dat de infiltratievoorziening zich bevindt boven het grondwaterniveau.
- Waterdoorlatende verhardingen met een hellingspercentage van minder dan 2% dienen niet te worden opgenomen in de berekening voor de dimensionering van de hemelwatervoorzieningen.
- De oppervlakte van de onverharde zone dient minimaal een vierde van de afwaterende oppervlakte te bedragen.
- De bestaande rioolaansluiting dient hergebruikt te worden. Tijdens de werkzaamheden dient deze aansluiting op een degelijke wijze afgesloten te worden, zodat er geen onnodig vuil, zand, afval, ... in de riolering kan terechtkomen. Nieuwe of extra aansluitingen (op een andere locatie of met een grotere diameter) zijn ten laste van de ontwikkelaar. Hiervoor dient u vooraf een toelating te krijgen van Pidpa.
- Eén RWA-huisaansluitputje ter hoogte van elke overgang van privéwaterafvoer naar het openbaar netwerk is verplicht, tenzij wordt aangesloten op een gracht of een ander open hemelwaterlichaam.
- De aansluitingen dienen aangevraagd te worden bij Pidpa-Riolering (www.pidpa.be).

Algemene voorwaarden:

- Voor elke aansluiting op de riolering (dus ook op bestaande wachtaansluitingen/ huisaansluitputjes) dient een aanvraag gericht te worden aan Pidpa-Riolering.
- Bij een bemaling is het verplicht een zandvang en een debietmeter te plaatsen.
- Bij calamiteiten (vervuiling/verstopping/wateroverlast/...) ten gevolge van de lozing van bemalingswater zullen alle kosten worden verhaald op de veroorzaker.
- De keuring van de afvoer van de privéwaterafvoer is verplicht:
 - bij nieuwbouw of herbouw
 - bij het realiseren van een bijkomende aansluiting of het plaatsen van een IBA
 - bij de aanleg van een gescheiden riolering op het openbaar domein tenzij er een conform keuringsattest kan voorgelegd worden van nieuw- of herbouw dat niet ouder is dan 5 jaar"

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

Beoordeling interne adviezen

- Verkeersdienst gaf dd. 19 februari 2026 een voorwaardelijk gunstig advies en legt voorwaarden op die strikt nageleefd dienen te worden.

"De locatie van de inrit wordt gunstig geadviseerd.

- *Het perceel mag ontsloten worden door 1 reglementaire inrit van maximum 4,50 meter breed.*

Vervolgens dient de aanvraag te voldoen aan de volgende voorwaarde;

- *Uitgezonderd de inrit (max. 4,50 meter) dient er tussen het perceel en het openbaar domein een structurele niet-overrijdbare scheiding aangebracht te worden."*

Het advies is weliswaar voorwaardelijk gunstig voor de locatie van de inrit, maar de bestaande en te regulariseren ontsluiting tot het openbaar domein bedraagt 10 meter breed. De voorwaarde om deze ontsluiting te verkleinen tot maximaal 4,5 meter houdt een planwijziging in en kan daarom niet als voorwaarde worden opgelegd binnen deze aanvraag. Hierdoor kan het advies niet als voorwaardelijk gunstig worden gelezen, maar wordt het als ongunstig beschouwd.

- Groendienst gaf dd. 4 maart 2026 een ongunstig advies met volgende motivering:
"Volgens het gewestplan ligt het perceel in woonparkgebied. In woonparkgebied moet het hoogstammig groen maximaal behouden worden. De gazonoppervlakte mag maximaal 10 procent zijn ten opzichte van het volledige perceel. In de overige zone die geen gazon is moet er een gelaagdheid zijn van kruiden, struiken en hoogstammig groen (bomen). Volgens de plannen is het percentage gazon meer dan 10 procent alsook is de overige oppervlakte niet opgevuld conform de regels woonparkgebied."
 Het advies wordt bijgetreden.

Conclusie stedenbouwkundig aspect:

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

- Ongunstig advies van de groendienst.
- De aanvraag voorziet een inrit met een breedte van 10 m, wat de maximaal toegelaten breedte van 4,5 m ruim overschrijdt.
- De aanvraag heeft een te hoge verhardingsgraad. De totale verhardingsoppervlakte bedraagt 312,39 m² - wat in strijd is met de principes inzake duurzaam ruimtegebruik.
- De aanvraag heeft een te hoge bebouwingsgraad. De totale bebouwbare oppervlakte bedraagt 330,72 m² i.p.v. maximaal 250m². Hierdoor is er onvoldoende ruimte voor groenaanplant.
- De totale verhardings- en bebouwingsgraad is 53,10% - wat te veel is gelet op de ligging in woonparkgebied.
- De aanvraag is in strijd met de planologische voorschriften van het gewestplan en bijhorende omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen aangaande woonparkgebied alsook de voorschriften zoals voorgesteld in de Dichtheidsvisie van de gemeente Mol:
 - De aanvraag voorziet in een tuinaanleg van meer dan 10% van de perceelsoppervlakte.
 - De totale bebouwbare oppervlakte bedraagt 330,72 m² i.p.v. maximaal 250m²
 - Door de breedte van de inrit in de linkerzijtuinstrook is er geen ruimte meer voor groenaanplant - waardoor er niet voldaan wordt aan de richtlijn die stelt dat er naar een groene inkadering langs alle zijden van het perceel dient te worden gestreefd.

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 Marthe Van Dingenen met als contactadres Pettenlaan 32, 2400 Mol en Tim Sloomans met als contactadres Pettenlaan 32, 2400 Mol voor het regulariseren voor het plaatsen van een veranda, het regulariseren

van het bouwen van een vrijstaand bijgebouw en de regularisatie van het aanleggen van verhardingen gelegen te Mol, Pettenlaan 32, kadastraal gekend als afdeling 5 sectie D nr. 733G2.

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, 11 maart 2026

Namens het college van burgemeester en schepenen,

Laurens Moubax

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'L' followed by a horizontal line and a small flourish.

algemeen directeur

Wim Caeyers

A handwritten signature in blue ink, featuring a large, looped 'W' and a small flourish.

burgemeester