

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

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

|                |                                                                   |
|----------------|-------------------------------------------------------------------|
| In zitting van | 29-07-2026                                                        |
| <b>Betreft</b> | <b>Brandstraat 199 - omgevingsvergunning 2026/200 - weigering</b> |
| Stemming       | Met eenparigheid van stemmen goedgekeurd.                         |
| Dienst         | Ruimtelijke ordening                                              |

**GRONDEN****Voorgeschiedenis / Feiten en context**

Omgevingsvergunningsaanvraag ingediend door Bart Vandenberg, Brandstraat 199, 2400 Mol.

De aanvraag tot omgevingsvergunning werd op 3 juni 2026 ontvangen.

De aanvraag werd ontvankelijk en volledig verklaard op 9 juni 2026.

De aanvraag is gekend in het omgevingsloket met volgend projectnummer: OMV\_2026069064.

De aanvraag heeft betrekking op een perceel gelegen te Mol, Brandstraat 199, kadastraal gekend als afdeling 2 sectie B nrs. 896V en 896W.

Het betreft een aanvraag voor het bouwen van een veranda, het regulariseren van het bouwen van een badkamer op de verdieping, het regulariseren van het wijzigen van de dakvorm, het slopen van een bijgebouw en het verwijderen van verhardingen.

De aanvraag omvat:

- stedenbouwkundige handelingen

**Juridische gronden**

- Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO).
- Het decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014.
- Besluit van de Vlaamse regering van 27 november 2015 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 15 december 2025 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 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 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 weigeringsen werden verleend:

- Op 8 januari 1979 werd een bouwvergunning (197819) voor het vergroten van een toonzaal verleend door het college van burgemeester en schepenen.
- Op 13 juli 2005 werd een stedenbouwkundige vergunning (2005243) voor het verbouwen van een woning verleend door het college van burgemeester en schepenen.

### **Beschrijving van de omgeving en de aanvraag**

#### Beschrijving van de plaats

De aanvraag is gesitueerd in het gehucht Sluis, langs de Brandstraat. De aanvraag situeert zich aan de rand van het woongebied, grenzend aan parkgebied. De omgeving wordt gekenmerkt door voornamelijk vrijstaande eengezinswoningen, bossen, bomenrijen en houtkanten aansluitend op de open ruimte. De Vleminckloop situeert zich op de rechter perceelsgrens, een waterloop van 2de categorie.

Het rechter aangrenzend perceel is bebouwd met een vrijstaande eengezinswoning. Links bevinden zich 2 halfopen eengezinswoningen.

Het perceel van aanvraag is volgens het woonzoneringsplan gelegen in een "woonwijk met boskarakter". Het is een perceel met woonbestemming gelegen binnen de contour van het Mols Bos. Dit zijn woonwijken die ofwel al een boskarakter hebben ofwel gelegen zijn vlakbij (grotere) bosgehelen.

#### 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 Brandstraat een voldoende uitgeruste openbare weg is.

#### Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

Volgende werken worden aangevraagd:

- het slopen van een bijgebouw
- het verwijderen van verharding
- het regulariseren van verbouwingswerken aan een eengezinswoning en het bouwen van een veranda

De aanvraag heeft betrekking op het bouwen van een veranda bij bestaande eengezinswoning, het regulariseren van de badkamer op de verdieping, het regulariseren van het wijzigen van de dakvorm, het slopen van een bijgebouw en het verwijderen van verhardingen.

Aan de achterzijde, ter hoogte van de woonkamer wordt een veranda voorzien met een oppervlakte van 60,84 m<sup>2</sup> (6,50 m x 9,36 m). De rechter gevel wordt afgewerkt in een witgeschilderde gevelsteen, de linker en achtergevel zijn voorzien in glas. Het gevraagde wordt afgewerkt met een licht hellend dak, met een maximale hoogte van 3,27 m.

Op de verdieping, aan de achterzijde, boven de keuken, werd de woning uitgebreid met een badkamer, met een vloeroppervlakte van 24,38 m<sup>2</sup>. Alle gevels zijn voorzien in een gevelsteen, wit geschilderd met buitenschrijnwerk in zwart aluminium.

Oorspronkelijk werd de woning vergund met een hellend dak. Dit is in de loop van de jaren aangepast naar een plat dak. De nieuwe kroonlijsthoogte bedraagt 6,35 m.

In de achtertuin is een niet vergund bijgebouw aanwezig met een oppervlakte van 36,54 m<sup>2</sup>. Dit wordt als te slopen aangevraagd.

Ook zal al de bestaande verhardingen in kiezel en terrastegels verwijderd worden, met uitzondering van de oprit tegen de linker perceelsgrens en een pad naar de voordeur. Deze oprit heeft een breedte van 4,52 m met een lengte van 21,32 m. De vrijgekomen ruimte zal voorzien worden van beplanting.

#### 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.

Het eigendom is in mogelijks pluviaal overstromingsgevoelig gebied gelegen. Met betrekking tot het begroten van het effect van het gewijzigde overstromingsregime werd er een advies gevraagd aan Provincie Antwerpen – Dienst Integraal Waterbeleid (DIW). Door deze dienst werd op 29 juni 2026 een ongunstig advies gegeven, aangezien er niet voldaan wordt aan de doelstellingen en beginselen van het Decreet Integraal Waterbeleid. Volgende elementen hebben tot een ongunstig advies geleid:

- Er werd geen rekening gehouden met de uitbreidingsregels m.b.t. de uitbreiding en te regulariseren optopping waardoor de hemelwaterput en open infiltratievoorziening te klein worden gedimensioneerd.
- Er werd geen rekening gehouden met de overstromingsgevoeligheid van het perceel waardoor het ontwerp niet overstromingsveilig is (overstromingsveilig bouwpeil) en ruimte binnen de bestaande overstromingscontour verloren gaat (veranda, mogelijke reeds aanwezige ophoging T100 overstromingscontour).

#### Rioleringstoets

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 natuuredecreet

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

#### **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                                   | 9 juni 2026                  | 12 juni 2026                  | ongunstig        |
| Provincie Antwerpen, Dienst integraal waterbeleid | 9 juni 2026                  | 29 juni 2026                  | ongunstig        |
| IOED Stuifzand                                    | 9 juni 2026                  | 30 juni 2026                  | 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 hemelwater van 10 februari 2023.

De aanvraag voldoet hier niet aan. Zie paragraaf 'Watertoets'.

- *Verordening autoparkeerplaatsen en fietsstalplaatsen*

Niet van toepassing

- *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 m<sup>2</sup>

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 voor de badkamer een plafondhoogte van 2,67 m en voor de veranda 2,80 m.

De aanvraag voldoet hieraan.

- Artikel 6: Daglichtnorm

Iedere woning moet over voldoende verlichtings- en verluchtingsmogelijkheden beschikken. De leefruimte (zit- en eetruimte), keuken en slaapruiimte(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 slaapruiimte(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 m<sup>2</sup> raamoppervlakte te zijn, waarvan de onderzijde zich op ten hoogste 110 cm van de vloer bevindt. 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.

○ Artikel 9: Oppervlaktenorm van de slaapkamers

- In woongelegenheden met 1 slaapkamer dient de slaapkamer minimum 12 m<sup>2</sup> groot te zijn.
- In woongelegenheden met meerdere slaapkamers dient 1 slaapkamer minimum 12 m<sup>2</sup> groot te zijn en elke bijkomende slaapkamer minimum 8 m<sup>2</sup> groot te zijn.

De aanvraag voldoet hieraan.

○ Artikel 10: Oppervlaktenorm voor bergruimten

- Woongelegenheden met 1 of 2 slaapkamers dienen te beschikken over minimaal 3 m<sup>2</sup> netto bergruimte.
- Woongelegenheden met 3 of meer slaapkamers dienen te beschikken over minimaal 5 m<sup>2</sup> netto bergruimte.

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 bouwen van een veranda, het regulariseren van het bouwen van een badkamer op de verdieping, het regulariseren van het wijzigen van de dakvorm, het slopen van een bijgebouw en het verwijderen van verhardingen 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*

De aanvraag brengt geen bijkomende verkeersgeneratie met zich mee.

De volledige voortuin wordt onthard en ingericht als groenzone, met behoud van slechts één oprit aan de linkerzijde van het perceel met een breedte van 4,52m.

Het voorzien van één duidelijke toegang is verkeersveiliger dan een situatie waarbij de volledige voortuin gebruikt kan worden voor parkeren, omdat dit het aantal mogelijke in- en uitritten en de bijhorende onoverzichtelijke verkeersbewegingen aanzienlijk vermindert.

De oprit biedt voldoende ruimte om de parkeerbehoefte van een gezin op eigen terrein op te lossen.

- *Schaal, ruimtegebruik en bouwdichtheid*

De bestaande woning is ingepland op min. 6 m uit de rooilijn van de voorliggende weg, heeft een bouwdiepte van 15,32 m met een maximale hoogte van 6,35 m.

De badkamer achteraan op verdieping situeert zich binnen de bestaande bouwdiepte van 15,32m op verdieping.

Op het gelijkvloers, aan de achterzijde, ter hoogte van de woonkamer wordt een veranda voorzien met een oppervlakte van 60,84 m<sup>2</sup> (6,50 m x 9,36 m). Het voorzien van de veranda aansluitend aan de achtergevel van de woning leidt tot een gelijkvloerse bouwdiepte van 21,82 m. Deze bouwdiepte overschrijdt de gangbare, maximale bouwdiepte van 17 m ruimschoots. Dergelijk ruimtebeslag komt in de onmiddellijke omgeving niet voor. Het ruimtebeslag van de woning is te groot en disproportioneel ten opzichte van de omgeving. Door de ligging van het perceel in watergevoelig gebied bestaat er bovendien een reëel risico op wateroverlast. Het uitbreiden van de woning tot een bouwdiepte van 21,82 m vermindert de open ruimte op het perceel en beperkt de natuurlijke buffercapaciteit voor het hemelwater. Hierdoor kan bij intense neerslag het water minder gemakkelijk infiltreren en afstromen, wat zowel op het eigen perceel als op aanpalende percelen kan leiden tot waterophoping en overstromingsproblemen. Dergelijke constructies verhogen de kwetsbaarheid van de site en kunnen een negatieve invloed hebben op de waterhuishouding in de omgeving.

Momenteel is de volledige voortuin, linker zijtuin en oprit naar het bijgebouw verhard met een kiezelverharding. De aanvraag voorziet in het verwijderen van alle verhardingen met uitzondering van de oprit langs de linkerzijde met een breedte van 4,52 m en lengte van 21,32 m.

- *Visueel-vormelijke elementen*

De gevels van de woning zijn uitgevoerd in witgeschilderde gevelsteen met buitenschrijnwerk in zwart aluminium. De gevels van de veranda worden deels uitgevoerd in witgeschilderde gevelsteen en worden voor het overige ingevuld met glaspartijen en buitenschrijnwerk in zwart aluminium.

Het wijzigen van de dakvorm, van hellend dak naar plat dak wordt visueel niet als storend ervaren. In de directe omgeving zijn bovendien meerdere woningen aanwezig met een plat dak, waardoor deze dakvorm inpasbaar is in het straatbeeld.

De gebruikte materialen worden visueel als niet hinderlijk ervaren.

- *Cultuurhistorische aspecten*

Het gebouw is opgenomen in de Erfgoed waarderingskaart, bijgevolg werd er advies gevraagd aan IOED Stuifzand. Stuifzand gaf dd. 30 juni 2026 een gunstig advies.

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 bodemrelief*

In de achtertuin wordt een wadi aangelegd met een maximale diepte van 0,50 m. Uit het advies van de dienst Integraal Waterbeheer van de provincie Antwerpen blijkt het vermoeden dat er achter de woning, in overstromingsgevoelig gebied, ophogingen werden uitgevoerd.

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

De voorziene bouwdiepte van 21,82 m overschrijdt de maximale bouwdiepte van 17 m, wat de gangbare bouwdiepte bedraagt voor vrijstaande eengezinswoningen. De veranda wordt gepositioneerd in het overstromingsgevoelig gebied. Dergelijke woonuitbreiding is niet inpasbaar in de omgeving en brengt risico's mee op het vlak van wateroverlast.

#### Beoordeling externe adviezen

- Pidpa – Riolering bracht op 22 juni 2026 een ongunstig advies uit omdat het win-backprincipe uit de GSVH niet correct wordt toegepast, de achterste regenwaterafvoeren niet worden aangesloten op de nieuwe hemelwaterput voor hergebruik en de infiltratievoorziening niet werd berekend conform de richtlijnen uit de GSVH, zoals uitgelegd in het technisch achtergronddocument.  
Het advies wordt bijgetreden.

- Provincie Antwerpen – Dienst Integraal Waterbeleid gaf dd. 29 juni 2026 een ongunstig advies met volgende motivatie:

- *"Er werd geen rekening gehouden met de uitbreidingsregels m.b.t. de uitbreiding en te regulariseren optopping waardoor de hemelwaterput en open infiltratievoorziening te klein worden gedimensioneerd.*
- *Er werd geen rekening gehouden met de overstromingsgevoeligheid van het perceel waardoor het ontwerp niet overstromingsveilig is (overstromingsveilig bouwpeil) en ruimte binnen de bestaande overstromingscontour verloren gaat (veranda, mogelijke reeds aanwezige ophoging T100 overstromingscontour).*
- *Aangezien de locatie van de aan te leggen infiltratievoorziening momenteel geen natuurlijk bodemprofiel heeft (bebouwde / verharde zone), is het noodzakelijk om maatregelen te treffen om de infiltratiecapaciteit van de ondergrond te herstellen.*
- *Het is sterk aan te raden om de effectieve dakoppervlakte zijnde 259,8 m<sup>2</sup> als basis te gebruiken voor de dimensionering van de hemelwaterput en de open infiltratievoorziening en deze te voorzien t.h.v. de voortuin.*
- *De perceelsgrenzen mogen ter hoogte van de overstromingscontour niet afgemaakt worden met waterondoorlatende elementen."*

Het advies wordt bijgetreden.

- Stuifzand gaf dd. 30 juni 2026 een gunstig advies.

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:

- Het aanbouwen van de veranda leidt tot een totale bouwdiepte van 21,82 m, wat de gangbare maximumdiepte van 17 m ruimschoots overschrijdt en resulteert in een ruimtebeslag dat niet voorkomt in de omgeving en als disproportioneel wordt beschouwd.
- De aanvraag doorstaat de watertoets niet.
- Ongunstig advies van Provincie Antwerpen – Dienst Integraal Waterbeleid. Er werd onvoldoende rekening gehouden met de overstromingsgevoeligheid van het perceel of de omgeving.
- Ongunstig advies van Pidpa – Riolering omdat het win-backprincipe uit de GSVH niet correct wordt toegepast, de achterste regenwaterafvoeren niet worden aangesloten op de nieuwe hemelwaterput voor hergebruik en de infiltratievoorziening niet werd berekend conform de richtlijnen uit de GSVH, zoals uitgelegd in het technisch achtergronddocument.

#### **Algemeen geïntegreerd advies gemeentelijke omgevingsambtenaar (GOA):**

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

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

- Het aanbouwen van de veranda leidt tot een totale bouwdiepte van 21,82 m, wat de gangbare maximumdiepte van 17 m ruimschoots overschrijdt en resulteert in een ruimtebeslag dat niet voorkomt in de omgeving en als disproportioneel wordt beschouwd.
- De aanvraag doorstaat de watertoets niet.
- Ongunstig advies van Provincie Antwerpen – Dienst Integraal Waterbeleid. Er werd onvoldoende rekening gehouden met de overstromingsgevoeligheid van het perceel of de omgeving.
- Ongunstig advies van Pidpa – Riolering omdat het win-backprincipe uit de GSVH niet correct wordt toegepast, de achterste regenwaterafvoeren niet worden aangesloten op de nieuwe hemelwaterput voor hergebruik en de infiltratievoorziening niet werd berekend conform de richtlijnen uit de GSVH, zoals uitgelegd in het technisch achtergronddocument.

## 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 Bart Vandenberg, Brandstraat 199, 2400 Mol voor het bouwen van een veranda, het regulariseren van het bouwen van een badkamer op de verdieping, het regulariseren van het wijzigen van de dakvorm, het slopen van een bijgebouw en het verwijderen van verhardingen gelegen te Mol, Brandstraat 199, kadastraal gekend als afdeling 2 sectie B nrs. 896V en 896W.

---

## 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 beroepsindieners 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 beroepsindieners 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 beroepsindieners;
- 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, 29 juli 2026**

Namens het college van burgemeester en schepenen,

Laurens Moubax

algemeen directeur

Lotte Vreys

waarnemend burgemeester