

Gemeente Mol

College van burgemeester en schepenen

beslissing

Aanwezig:

burgemeester

Wim Caeyers

schepenen

Greet Van Tiggelen, Lotte Vreys, Lieve Heurckmans, Frederik Loy, Wendy Soeffers

algemeen directeur

Laurens Moubax

Verontschuldigd:

schepenen

Hilde Valgaeren, Hans De Groof

In zitting van	09-09-2026
Betreft	Dreef 57 - omgevingsvergunning 2026/222 - weigering
Stemming	Met eenparigheid van stemmen goedgekeurd.
Dienst	Ruimtelijke ordening

GRONDEN

Voorgeschiedenis / Feiten en context

Omgevingsvergunningsaanvraag ingediend door Lorents Luypaerts, Overreke 20/0802, 9000 Gent.

De aanvraag tot omgevingsvergunning werd op 19 juni 2026 ontvangen.

De aanvraag werd ontvankelijk en volledig verklaard op 30 juli 2026.

De aanvraag is gekend in het omgevingsloket met volgend projectnummer: OMV_2026077344.

De aanvraag heeft betrekking op een perceel gelegen te Mol, Dreef 57, kadastraal gekend als afdeling 1 sectie G nr. 674W22.

Het betreft een aanvraag voor het verbouwen en uitbreiden van een vrijstaande eengezinswoning.

De aanvraag omvat:

- stedenbouwkundige handelingen

Juridische gronden

- Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO).
- Decreet betreffende 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 woonegebied.

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 weigeringen werden verleend:

- Op 3 augustus 1959 werd een bouwvergunning (1959168) voor het bouwen 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 Gompel. De ruime omgeving kenmerkt zich als sterk residentieel gebied. Het rechter aangrenzend perceel is bebouwd met een vrijstaande eengezinswoning, met in de achtertuin een bijgebouw tegen de gemeenschappelijke perceelsgrens. Op het linker aanpalend perceel bevindt zich een vrijstaande eengezinswoning met diverse bijgebouwen in de tuinzone.

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

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 Dreef een voldoende uitgeruste openbare weg is.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

Volgende werken worden aangevraagd:

- het verwijderen bestaande verharding
- het aanleggen van een oprit en pad naar de voordeur
- het verbouwing en uitbreiding bestaande woning met overdekt terras
- het aanleggen van een terras

De aanvraag betreft een verbouwing en uitbreiding van een bestaande eengezinswoning. De bestaande woning heeft 2 bouwlagen met een asymmetrisch hellend dak. Dit hellend dak wordt verwijderd en vervangen door een bijkomende bouwlaag met een plat dak, waardoor de woning wordt uitgebreid tot een volume met 3 bouwlagen. De woning wordt achteraan uitgebreid met een leefkeuken en overdekt terras. De bestaande gevels worden langs de buitenzijde geïsoleerd.

De woning staat ingeplant op 5,90 m achter de rooilijn en komt met de uitbreiding tot op minimum 2,45 m van de zijdelingse perceelsgrenzen. De woning is in totaal 11,70 m breed en 17 m diep. Het gebouw telt 3 bouwlagen en wordt afgewerkt met een plat dak. De maximale hoogte bedraagt 9,25 m.

Het parkeren gebeurt inpandig. Er worden geen bijgebouwen voorzien op het perceel.

De gevels van de woning worden uitgevoerd in een grijze gevelsteen, zinken gevelafwerking en aluminium, zwarte gevelpanelen. Het buitenschrijnwerk wordt voorzien in zwart aluminium.

Verhardingen worden voorzien in functie van een oprit in betonplaten met grind, een pad langs de voorgevel in betonplaten en een terras in niet waterdoorlatende terrastegels.

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.

Er wordt een regenwaterput met een inhoud van 10.000 liter voorzien. Het opvangen hemelwater zal gebruikt worden door de aansluiting van wc's, wasmachine en buitenkranen. De overloop van de hemelwaterput moet worden aangesloten op een bovengrondse infiltratievoorziening (wadi) met min.

5.280 liter (effectief 5.280 liter) infiltratievolume en min. 12,8m² (effectief 23,1m²) infiltratie oppervlakte. Hiermee wordt voldaan aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwater.

Het eigendom is niet in een risicozone of in een fluviaal of pluviaal overstromingsgevoelig gebied gelegen.

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.

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 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

Er worden geen werken uitgevoerd zoals opgesomd in 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. Kennisgeving aan de rechtstreeks aanpalende is niet nodig.

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 advies gevraagd</i>	<i>Datum advies ontvangen</i>	<i>Conclusie</i>
Groendienst	30 juli 2026	1 september 2026	voorwaardelijk gunstig

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	30 juli 2026	14 augustus 2026	voorwaardelijk gunstig
Elia Contact Center Noord	30 juli 2026	31 juli 2026	gunstig
FLUXYS BELGIUM	30 juli 2026	6 augustus 2026	geen bezwaar

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 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 verbouwen en uitbreiden van een eengezinswoning met meer dan twee slaapkamers. Hierdoor moeten er volgens de verordening minstens twee autostaanplaatsen voorzien worden op het eigen terrein. Er is plaats voor één wagen in de inpandige garage en op de oprit voor de inpandige garage is voldoende plaats om een tweede wagen te parkeren. Er worden dus een 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 3: Functies

Iedere woning moet minstens beschikken over een leefruimte (zit- en eetruimte), een kookruimte, een slaapkamer, een inpandige berging en een badkamer met lavabo en douche of bad.

De aanvraag voldoet hieraan.

- Artikel 4: Oppervlaktenormen 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 voor de leefruimte (zit-en eetruimte) en keuken een plafondhoogte van minimum 2,54 m, de hoogte voor alle overige ruimtes is minimum 2,50 m.

De aanvraag voldoet hieraan.

- Artikel 6: Daglichtnorm

Iedere woning moet over voldoende verlichtings- en verluchttingsmogelijkheden 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 m² 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 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 bergruimten

- Woongelegenheden met 1 of 2 slaapkamers dienen te beschikken over minimaal 3 m² netto bergruimte.
- Woongelegenheden met 3 of meer slaapkamers dienen te beschikken over minimaal 5 m² netto bergruimte.

De aanvraag voldoet hieraan.

Algemeen: De aanvraag voldoet aan de verordening woonkwaliteit.

Rooilijn en reservatiestrook

De aanvraag ligt niet in een reservatiestrook.

Het goed is niet getroffen door een rooilijn.

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 vrijstaande eengezinswoning 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 bestaande woning wordt verbouwd en uitgebreid, het aantal woonegelegenheden wordt niet gewijzigd. De aanvraag heeft geen mobiliteitsimpact.

Volgens de parkeerverordening dienen er minimum twee autostaanplaatsen voorzien te worden op eigen terrein. Er wordt een garage voorzien in de woning. Deze garage voldoet aan de minimale afmetingen die bepaald worden in de verordening. Op de oprit is er ook nog plaats voor het parkeren van een wagen. De aanvraag voldoet aan de verordening.

- *Schaal, ruimtegebruik en bouwdichtheid*

De aanvraag betreft een verbouwing en uitbreiding van een bestaande eengezinswoning. De bestaande woning heeft 2 bouwlagen met een asymmetrisch hellend dak, kroonlijsthoogte 4,85m en 2,59m. Dit hellend dak wordt verwijderd, de tweede bouwlaag wordt opgetrokken tot 7m hoogte (plat dak) en er wordt nog een bijkomende bouwlaag voorzien met een plat dak, hoogte 9,25m. Deze derde bouwlaag wordt gelijk met de voorgevel voorzien, niet teruggetrokken ten opzichte van het voorgevelvlak.

De woning wordt achteraan uitgebreid met een leefkeuken en overdekt terras. De bestaande gevels worden langs de buitenzijde geïsoleerd.

De woning staat ingeplant op 5,90 m achter de rooilijn en met de uitbreiding op minimum 2,45 m van de zijdelingse perceelsgrenzen. De woning is in totaal 11,70 m breed en 17 m diep.

Het gebouw telt 3 bouwlagen en wordt afgewerkt met een plat dak. De maximale hoogte bedraagt 9,25 m. Deze hoogte wordt bovendien geaccentueerd door middel van het materiaalgebruik, een zinken gevelafwerking met verticale staande naad. De woning krijgt hierdoor een uitgesproken volume dat afwijkt van de schaal en het bouwprofiel van de omliggende bebouwing. Binnen het straatbeeld wordt hoofdzakelijk een lagere bouwhoogte waargenomen, waardoor een woning met drie bouwlagen onder een plat dak onvoldoende ruimtelijk inpasbaar is. De voorgestelde bouwhoogte en volumewerking verstoren de harmonie van het straatbeeld en creëren een onevenwichtige verhouding ten opzichte van de aanpalende woningen.

Het parkeren gebeurt inpandig. Er worden geen bijgebouwen voorzien op het perceel.

De impact van de buitenisolatie en gevelafwerking op de afstanden tot de zijdelingse perceelsgrenzen is beperkt. De resterende zijtuinen bedragen respectievelijk 2,85 m en 2,95 m. Deze afstanden kunnen, gelet op het behoud van de bestaande woningstructuur en de energetische meerwaarde van de buitenisolatie, als aanvaardbaar worden beschouwd.

Ter hoogte van het overdekte terras, dat nieuw wordt voorzien, blijft er slechts een zijtuinstrook van 2,45 m behouden. Bij de inplanting van nieuwe constructies dient er rekening gehouden te worden met de minimale zijtuinbreedte van 3m om het open karakter van de bebouwing te bewaren.

- *Visueel-vormelijke elementen*

De gevels van de woning worden uitgevoerd in een grijze gevelsteen, zinken gevelafwerking en aluminium, zwarte gevelpanelen. Het buitenschrijnwerk wordt voorzien in zwart aluminium. Verhardingen worden voorzien in functie van een oprit in betonplaten met grind, een pad langs de voorgevel in betonplaten en een terras in niet waterdoorlatende terrastegels.

De gebruikte materialen worden visueel als niet hinderlijk ervaren, echter in combinatie met de volumewerking ontstaat geen passend geheel dat zich integreert in het straatbeeld.

- *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*
In de achtertuin wordt een infiltratiezone voorzien met een oppervlakte van 17,6 m² en een diepte van 0,50 m.
In de voortuin wordt voorzien in een lokale afgraving van 0,20 m met een oppervlakte van 6 m².
- *Hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen*
De aanvraag wordt als hinderlijk beschouwd voor wat betreft het voorzien van een derde bouwlaag, afgewerkt met plat dak. De totale hoogte van de woning bedraagt op 9,25 m. De nabije omgeving wordt gekenmerkt door vrijstaande eengezinswoningen met 1 of 2 bouwlagen onder een hellend dak en vrijstaande eengezinswoningen met 2 bouwlagen afgewerkt met een plat dak. Het evenwicht tussen de percelen wordt verstoord.
Het overdekte terras wordt ingeplant op slechts 2,45 m van de zijdelingse perceelsgrens. Deze beperkte afstand leidt tot een te sterke inname van de bouwvrije zijtuinstrook, waardoor de ruimtelijke openheid tussen de bebouwing en het aanpalende perceel aanzienlijk afneemt. De constructie doet afbreuk aan het open karakter dat eigen is aan vrijstaande bebouwing. Het overdekt terras op een afstand van 2,45 m t.o.v. de perceelsgrens wordt als hinderlijk beschouwd.

Beoordeling externe adviezen

- Elia gaf dd. 31 juli 2026 een gunstig advies.
Het advies wordt bijgetreden.
- Fluxys gaf dd. 6 augustus de melding geen bezwaar te hebben tegen voorliggende aanvraag.
Het advies wordt bijgetreden.
- Pidpa – Riolering gaf dd. 14 augustus 2026 een voorwaardelijk gunstig advies en legt voorwaarden op die strikt nageleefd dienen te worden.
"Specifieke voorwaarden:
 - *De DWA-afvoer en de RWA-afvoer dienen aangesloten te worden op de bestaande gemengde riolering langsheen de Dreef.*
 - *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 gebouw, bij verbouwing van een bestaand gebouw met werken aan de afwatering of bij uitbreiding van een bestaand gebouw, dat een woongelegenheid bevat, is de plaatsing van een of meer hemelwaterputten verplicht.*
 - *De hemelwaterput met een inhoud van 10.000 liter voldoet aan de GSVH.*
 - *De hemelwaterput dient voorzien te zijn van effectief hergebruik van regenwater. Het opgevangen hemelwater wordt maximaal gebruikt voor toepassingen waar geen drinkwaterkwaliteit voor nodig is, waaronder toiletspoeling, poetswater, wasmachine en gebruik voor de tuin. Dit wordt hier voorzien door de aansluiting van toiletten, wasmachine en buitenkraan.*
 - *Het voorziene hergebruik voldoet aan de GSVH.*
 - *De overloop van de hemelwaterput moet worden aangesloten op een bovengrondse infiltratievoorziening (wadi) met min. 5.280 liter (effectief 5.280 liter) infiltratievolume en min. 12,8m² (effectief 23,1m²) 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.*

- Een voldoende gedimensioneerde (volgens 'waterwegwijzer bouwen en verbouwen') en goed werkende voorbehandelingsinstallatie (septische put) op de afvoer van de toiletten is aan te raden.
 - 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 DWA-huisaansluitputje ter hoogte van elke overgang van privéwaterafvoer naar het openbaar saneringsnetwerk is verplicht.
 - 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 huisaansluitputjes, de plaatsing ervan en de aansluiting(en) op de riolering zijn ten laste van de ontwikkelaar.
 - Deze putjes dienen te voldoen aan de voorwaarden voor een standaard huisaansluiting:
 - minimaal 0,5 m en maximaal 1 m uit elkaar
 - maximale diameter van 125 mm voor DWA en 160 mm voor RWA
 - de bovenkant van de buis maximum 50 cm onder het maaiveld ter hoogte van de rooilijn
 - 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

- Groendienst gaf dd. 1 september 2026 een voorwaardelijk gunstig advies en legt voorwaarden op die strikt nageleefd dienen te worden.
*"Er staat een boom op het openbaar domein aan het perceel waar de werken worden uitgevoerd.
 De totaal boom beschermingszone (TBBZ) moet afgeschermd worden tijdens de werken door bouwhekken. Deze zone mag niet gebruikt worden als stockagezone of parkeerzone. Indien er gegraven moet worden binnen deze zone moet dit steeds in het bijzijn van een boomverzorgers met certificaat ETW of ETT.
 In het eerstvolgende plantseizoen volgend op de casco, moet er een nieuwe loofboom aangeplant worden op hetzelfde kadastraal perceel als de werken hebben plaatsgevonden. De nieuwe boom is een boom van eerste grootte orde en heeft een minimale plantmaat 12-14. De nieuwe boom heeft een vrij uitgroeiende kroon en moet tot volledige wasdom komen."*
 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:

- Door de realisatie van een derde bouwlaag ontstaat een uitgesproken bouwvolume dat afwijkt van de schaal en het bouwprofiel van de omliggende bebouwing. De voorgestelde

- bouwhoogte en volumewerking verstoren de harmonie van het straatbeeld en creëren een onevenwichtige verhouding ten opzichte van de aanpalende woningen.
- Ter hoogte van het overdekte terras blijft slechts een zijtuinstrook van 2,45 m behouden. Nieuwe bebouwing dient steeds tot op max. 3m van de zijdelingse perceelsgrens ingeplant te worden om het open karakter van de bebouwing te vrijwaren.

Algemeen geïntegreerd advies gemeentelijke omgevingsambtenaar (GOA):

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

De aangevraagde werken worden **ongunstig** geadviseerd.

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 Lorents Luypaerts, Overreke 20/0802, 9000 Gent voor het verbouwen en uitbreiden van een vrijstaande eengezinswoning gelegen te Mol, Dreef 57, kadastraal gekend als afdeling 1 sectie G nr. 674W22.

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 ontvankelijk 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, 9 september 2026

Namens het college van burgemeester en schepenen,

Laurens Moubax



algemeen directeur

Wim Caeyers



burgemeester