



Dossiernummer **2025/144/OMV_2025062006**

Energieprestatienummer 12021-G-2025144

Inrichtingsnummer 20241016-0025

BESLUIT VAN HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN TOT HET VERLENING VAN EEN OMGEVINGSVERGUNNING MET VOORWAARDEN

De aanvraag ingediend door Pinguwin BV gevestigd te Mechelsesteenweg 360 te 2500 Lier, werd per beveiligde zending verzonden op 17 mei 2025 en vervolledigd op 22 november 2025

De aanvraag werd ontvankelijk en volledig verklaard op 9 oktober 2025.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein, gelegen Frans Boogaertslaan zn, 2500 Lier, kadastraal gekend als afdeling 3 sectie F nrs. 132D, 132E, 138B en 138M.

Het betreft een aanvraag tot bouwen van 13 woningen met tuinbergingen op ondergrondse garage.

De aanvraag omvat:

- stedenbouwkundige handelingen
- de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit

Het college van burgemeester en schepenen heeft deze aanvraag onderzocht, rekening houdend met de terzake geldende wettelijke bepalingen, in het bijzonder met het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning, het decreet houdende Algemene Bepalingen inzake Milieubeleid, de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, het decreet Integraal Handelsvestigingsbeleid, het decreet Natuurbehoud en hun uitvoeringsbesluiten.

WETTELIJK KADER

- Artikel 56 van het decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017;
- Decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning (Decreet omgevingsvergunning), zoals gewijzigd bij latere besluiten;
- Besluit van de Vlaamse Regering van 27 november 2015 tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning;
- Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 20 augustus 2009 (VCRO), en de bijhorende uitvoeringsbesluiten; Titel 5 van het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid (DABM), en de bijhorende uitvoeringsbesluiten;
- Decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, en de bijhorende uitvoeringsbesluiten;
- Decreet van 12 juli 2013 betreffende het onroerend erfgoed en de bijhorende uitvoeringsbesluiten.

STEDENBOUWKUNDIGE BASISGEGEVENS

Ligging volgens bijzondere plannen van aanleg

De aanvraag is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg.

Ligging volgens ruimtelijke uitvoeringsplannen

Kleinstedelijk gebied Lier

De aanvraag is gelegen binnen de grenzen van het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan (PRUP) 'Afbakeningslijn kleinstedelijk gebied'. Het betreft de vaststelling van de grens van

Stad en OCMW Lier

Dungelhoeffsite

Paradeplein 2 bus 1
2500 LIER

tel. 03 8000 300
info@lier.be

www.lier.be

het kleinstedelijk gebied Lier. Binnen deze lijn wordt op de verschillende beleidsniveaus inzake ruimtelijke ordening een stedelijkgebiedbeleid gevoerd.
Het PRUP 'Afbakeningslijn kleinstedelijk gebied' werd goedgekeurd bij ministerieel besluit van 28 juli 2006 en is in voege getreden sinds 7 september 2006.

De bestaande bestemmings- en inrichtingsvoorschriften binnen de afbakening blijven onverminderd van toepassing. Deze bestaande bestemmings- en inrichtingsvoorschriften kunnen door voorschriften in nieuwe gewestelijke, provinciale of gemeentelijke uitvoeringsplannen worden vervangen of verder gedetailleerd.

PRUP Bosstraat

De aanvraag is bovendien gelegen in het PRUP Bosstraat, goedgekeurd bij 28 juli 2006. De ruimtelijke uitvoeringsplannen (RUP's) zijn volgens artikel 7.4.5. van de Vlaamse Codex, gewestplan vervangend voor het grondgebied waarop ze betrekking hebben, tenzij het ruimtelijk uitvoeringsplan het uitdrukkelijk anders bepaalt. De bepalingen van het gewestplan zijn hier dus niet langer van toepassing.

Ligging volgens verkaveling

Het goed maakt als lot nr. Lot 1, Lot 2, Lot 3, Lot 4, Lot 5, Lot 6, Lot 7, Lot 8, Lot 9, Lot 10, Lot 11, Lot 12, Lot 13, Lot 14 en Lot 15 deel uit van de verkaveling V 2023/12, goedgekeurd op 17 juni 2024.

Richtlijnen en omzendbrieven

Omzendbrief 8 juli 1997: Omzendbrief betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp - gewestplannen en gewestplannen, gewijzigd via omzendbrief d.d. 25 januari 2002 en 25 oktober 2002.

Voorschriften die volgen uit stedenbouwkundige verordeningen

De aanvraag dient te worden getoetst aan onderstaande verordeningen naargelang deze al dan niet van toepassing zijn.

Gewestelijke stedenbouwkundige verordeningen:

- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater bij M.B. 01/10/2004 (1 oktober 2004)
- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake openluchtrecreatieve verblijven en de inrichting van gebieden voor dergelijke verblijven bij M.B. 08/07/2005 (8 juli 2005)
- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid bij M.B. 5/6/2009 (5 juni 2009)
- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid bij M.B. 5/6/2009 (5 juni 2009)
- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening voor publiciteitsinrichtingen (12 mei 2023)

Gemeentelijke verordeningen:

- Stedenbouwkundige verordening inzake financiële lasten (26 februari 2024)

Historiek

Perceelnummer : (afd. 3) sectie F 132 D

Er is geen datum van het jaar van het einde van opbouw bekend in de kadastergegevens.

De functie (van het gebouw) wordt volgens het kadaster omschreven als tuin.

Perceelnummer : (afd. 3) sectie F 132 E

Er is geen datum van het jaar van het einde van opbouw bekend in de kadastergegevens.

De functie (van het gebouw) wordt volgens het kadaster omschreven als warmoesgr..

Perceelnummer : (afd. 3) sectie F 138 B

Er is geen datum van het jaar van het einde van opbouw bekend in de kadastergegevens.

De functie (van het gebouw) wordt volgens het kadaster omschreven als tuin.

Perceelnummer : (afd. 3) sectie F 138 M

Er is geen datum van het jaar van het einde van opbouw bekend in de kadastragegevens.

De functie (van het gebouw) wordt volgens het kadaster omschreven als tuin.

Volgende vergunningen en/of weigeringen zijn gekend voor desbetreffende locatie:

- **Omgevingsvergunning** (V 2023/12) d.d. 17 juni 2024 voor verkavelen in 16 loten werd voorwaardelijk vergund door het college van burgemeester en schepenen.
- **Omgevingsvergunning** (2024/416) d.d. 3 maart 2025 voor plaatsen elektriciteitscabine werd voorwaardelijk vergund door het college van burgemeester en schepenen.
- **Omgevingsvergunning** (2024/363) d.d. 14 april 2025 voor bouwen van 13 woningen met tuinbergingen en ondergrondse garage werd geweigerd door het college van burgemeester en schepenen.

Bouwmisdrijven

- Er zijn geen bouwmisdrijven gekend voor het betrokken goed.

BESCHRIJVING VAN DE OMGEVING EN DE AANVRAAG

Beschrijving van de omgeving

Het gebied is geordend door een verkavelingsvergunning. Het grafisch plan en de bijhorende stedenbouwkundige voorschriften geven de criteria weer van een goede ruimtelijke ordening.

De toetsing aan de goede ruimtelijke ordening beperkt zich dan enkel tot het nakijken van de conformiteit met plannen en stedenbouwkundige voorschriften.

Het gebied is geordend door een provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan. Het grafisch plan en de bijhorende stedenbouwkundige voorschriften geven de criteria weer van een goede ruimtelijke ordening.

De toetsing aan de goede ruimtelijke ordening beperkt zich dan enkel tot het nakijken van de conformiteit met plannen en stedenbouwkundige voorschriften.

Beschrijving van de stedenbouwkundige handelingen

Aangevraagde handelingen

- Bouwen of herbouwen: Grondgebonden woning
- Bouwen of herbouwen: Grondgebonden woning
- Bouwen of herbouwen: Grondgebonden woning
- Bouwen of herbouwen: Grondgebonden woning
- Bouwen of herbouwen: Grondgebonden woning
- Bouwen of herbouwen: Grondgebonden woning
- Bouwen of herbouwen: Grondgebonden woning
- Bouwen of herbouwen: Grondgebonden woning
- Bouwen of herbouwen: Grondgebonden woning
- Bouwen of herbouwen: Grondgebonden woning
- Bouwen of herbouwen: Grondgebonden woning
- Bouwen of herbouwen: Grondgebonden woning
- Bouwen of herbouwen: Grondgebonden woning
- Bouwen of herbouwen: Grondgebonden woningen
- Bouwen of herbouwen: Grondgebonden woning
- Nieuwbouw of aanleggen: Pad
- Bomen vellen die geen deel uitmaken van een bos en/of bodemreliëf wijzigen: Rooien boom
- Bomen vellen die geen deel uitmaken van een bos en/of bodemreliëf wijzigen: Rooien Boom

- Bomen vellen die geen deel uitmaken van een bos en/of bodemreliëf wijzigen: Rooien boom
- Nieuwbouw van bijgebouwen en niet overdekte lage constructie: Tuinhuis
- Nieuwbouw van bijgebouwen en niet overdekte lage constructie: Tuinhuis
- Nieuwbouw van bijgebouwen en niet overdekte lage constructie: Tuinhuis woning 3
- Nieuwbouw van bijgebouwen en niet overdekte lage constructie: Tuinhuis
- Nieuwbouw van bijgebouwen en niet overdekte lage constructie: Tuinhuis
- Nieuwbouw van bijgebouwen en niet overdekte lage constructie: Tuinhuis
- Nieuwbouw van bijgebouwen en niet overdekte lage constructie: Tuinhuis
- Nieuwbouw van bijgebouwen en niet overdekte lage constructie: Tuinhuis
- Nieuwbouw van bijgebouwen en niet overdekte lage constructie: Tuinhuis
- Nieuwbouw van bijgebouwen en niet overdekte lage constructie: Tuinhuis
- Nieuwbouw van bijgebouwen en niet overdekte lage constructie: Tuinhuis
- Nieuwbouw van bijgebouwen en niet overdekte lage constructie: Tuinhuis
- Bouwen of herbouwen: Garage

Omschrijving aangevraagde handelingen

De aanvraag voorziet

- Het bouwen 13 eengezinswoningen. Ze worden gebouwd in 3 bouwblokken (2 x 4 woningen en 1 x 5 woningen).
Ze hebben 2 bouwlagen en een zadeldak met een overkapping over een diepte van 11m. De dakhelling is kleiner dan 45°
Bij woning 9 is de kroonlijsthoogte op 14.28 TAW, 6.49m boven het voetpadniveau van 7.79 TAW. De nok is op 10,99 boven voetpadniveau en 18,78TAW.

Enkel de voorste volumes van elke woning staan op de voorgevellijn die 4m achter de rooilijn ligt.

De breedtes van het gedeelte voorgevel op de bouwlijn zijn slechts bij enkele woningen meer dan de helft van de breedte, maar bij de meeste woningen met name op lot 1, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12,13 slechts minder dan de helft van de gevelbreedte.

Achteraan zijn terrassen van 2.8m diep, met op de perceelsgrens telkens een gemetselde muur van 3m lang en 2,25m hoog vanop het maaiveld en erachter een dichte draadafsluiting van 1.80m hoog. Op de grens met het pad achteraan komt eveneens een draadafsluiting van max 1.5m hoog.

De gevels zijn alternerend per woning rood bruin genuanceerde gevelsteen en lichtgrijs gekaleide gevelsteen. Het buitenschrijnwerk is in bronskleurig aluminium en in hout. De keramische dakpannen zijn alternerend per woning roodgewolkt en antraciet mat.

- Het bouwen van een ondergrondse parking onder de zuidelijke woningen lot 9 tot 13 en een inrit hiernaartoe op lot 14. Hierin zijn 20 autoparkeerplaatsen en een fietsenstalling voor 23 fietsen. Bijkomend wordt een ruimte ingetekend voor het plaatsen van een 14 fietsen en een parkeerplaats voor 9 tal fietsen.
Achteraan komt een trap met een breedte van 90cm (lot 15) naar het erfdienstbare openbare pad achteraan de tuinberging van lot 9. Ondergronds aan de trap is nog een fietsstalplaats voor 29 fietsen. De fietsers kunnen uit de kelder komen via een geschilderde fietsstrook op de helling. Verder zijn in de kelder een pompput en een tellerlokaal.
- Het bouwen van 13 tuinbergingen: voor LOT 1 t.e.m. 12 wordt een berging voorzien van 3m x 4m . Ze hebben een plat dak op 2m60 hoog. Voor lot 13 wordt een berging voorzien van 3m x 3m en plat dak 2m60 hoog. De tuinbergingen zijn voor telkens 3 fietsen en worden uitgevoerd in metaal, en een groendak.
- In elke tuin is een bovengrondse open infiltratiebak voorzien tot een diepte van 60cm onder het maaiveld.
- Het aanleggen van een pad van 2.50m breed op de achterste strook van het project via een erfdienstbaarheid met openbaar karakter in waterdoorlatende verharding, finse

piste, tot tegen de rooilijn van de Pieter Breuggellaan, aan de westkant. Onder het pad komen ondergrondse infiltratiebuizen 3x 50cm diep.

- Het plaatsen van een tijdelijke brug over de Boomlaarloop aansluitend en in het verlengde van het pad. De bouw gebeurt in samenspraak met de provincie dienst waterbeleid.
- Het rooien van 3 hoogstammige bomen (lot 1, lot 9, lot 10) en de heraanplant van 3 nieuwe inheemse zomereiken op lot 14.
- Er worden geen individuele opritten in de voortuinen voorzien, enkel 1 toegangspadje met een breedte van 1m per woning in de voortuin.

De voorgelegde aanvraag heeft een woonfunctie / openbare nutsfunctie gecombineerd.

Sinds het Besluit van de Vlaamse regering tot bepaling van de vergunningsplichtige functiewijzigingen van 14 april 2000, wat gewijzigd werd op 17 juli 2015 en 30 oktober 2015, valt hogergenoemde functie onder volgende hoofdfunctie :

1° wonen;

9° gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen;

Verklaring van de nieuwe functiecategorieën volgens het verslag aan de regering horende bij het desbetreffende besluit van 14 april 2000:

1° wonen

Met wonen wordt residentieel wonen bedoeld. Gebouwen bedoeld voor tijdelijk verblijf (vakantiehuisjes) vallen hier niet onder. Zij behoren tot de functiecategorie 'verblijfsrecreatie'. Ook landbouwbedrijfswoningen vallen hier niet onder. Zij behoren tot de functiecategorie 'land- en tuinbouw in de ruime zin'. De conciërgewoning bij een industrieel bedrijf valt niet onder de categorie 'wonen' maar onder 'industrie en bedrijvigheid'. Dezelfde redenering gaat op voor alle conciërgewoningen.

Wanneer woningen boven gebouwen met een andere functie zijn opgetrokken en functioneel niets te maken hebben met deze functie, dan hebben ze wel de functie 'wonen'. Het gebouw in kwestie heeft dan twee hoofdfuncties.

9° gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen

Voor een nadere uitleg van gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen kan verwezen worden naar de omzendbrief van 8 juli 1997 die meer uitleg bij de voorschriften van de gewestplannen geeft. Gebouwen, opgericht of uitgebaat door de overheid vallen ook onder gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen (BVR van 5 mei 2000 tot aanwijzing van de handelingen in de zin van artikel 4.1.1, 5°, artikel 4.4.7, § 2, en artikel 4.7.1, § 2, tweede lid, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en tot regeling van het vooroverleg met de Vlaamse Bouwmeester.

Beschrijving van de ingedeelde inrichting en activiteiten

Aangevraagde rubrieken

Rubriek	Omschrijving	Aard	Hoeveelheid	Eenheid
3.8.1°a)	Afvoeren van bemalingswater, zie studie bronbemaling	klasse 3	800	m³/dag
16.3.2°a)	Het betreft het plaatsen van 13 warmtepompen: Opgenomen Elektrisch vermogen: 13 x 2,5kW = 32,5 kW Koelmiddel: R32 Volume koelmiddel: 13 x 2,4kg = 31,2 kW	klasse 3	32,5	kW
53.2.1°	In functie van het realiseren van een bouwput voor het aanleggen van de parking dient er bronbemaling te gebeuren.	klasse 3	30000	m³

	Rubriek 53.2.1° met een maximale hoeveelheid van 30.000m ³ /jaar Er zijn geen opties voor retour of infiltratie van het bemalingswater. Er zal geloosd worden in de boomlaarloop cat. 2. Met een maximale debiet van 20l/s			
--	--	--	--	--

Zodat de inrichting de volgende rubriecken omvat:

Rubriek	Omschrijving	Aard	Hoeveelheid	Eenheid
3.8.1°a)	Afvoeren van bemalingswater, zie studie bronbemaling	klasse 3	800	m ³ /dag
16.3.2°a)	Het betreft het plaatsen van 13 warmtepompen: Opgenomen Elektrisch vermogen: 13 x 2,5kW = 32,5 kW Koelmiddel: R32 Volume koelmiddel: 13 x 2,4kg = 31,2 kW	klasse 3	32,5	kW
53.2.1°	In functie van het realiseren van een bouwput voor het aanleggen van de parking dient er bronbemaling te gebeuren. Rubriek 53.2.1° met een maximale hoeveelheid van 30.000m ³ /jaar Er zijn geen opties voor retour of infiltratie van het bemalingswater. Er zal geloosd worden in de boomlaarloop cat. 2. Met een maximale debiet van 20l/s	klasse 3	30000	m ³

Omschrijving aangevraagde rubriecken

De aanvraag voorziet:

- Een bemaling in functie van de te realiseren bouwput voor de ondergrondse parking (rubriek 53.2.1°)
- Het afvoeren van bemalingswater (rubriek 3.8.1°a))
- De plaatsing van 13 warmtepompen met een geïnstalleerde totale drijfkracht van 32,5kW. (rubriek 16.3.2°a))

Adviezen

Volgende adviesinstanties zijn van toepassing:

Afdeling 2 De instanties die advies verlenen over stedenbouwkundige handelingen of het verkavelen van gronden, en de inhoud van de adviezen

Artikel 35 OVB

§ 1. Over vergunningsaanvragen of beroepen die betrekking hebben op het uitvoeren van vergunningsplichtige stedenbouwkundige handelingen of op het verkavelen van gronden wordt advies verleend door de instanties en in de gevallen vermeld in dit artikel.

§ 8. De **adviesinstanties**, vermeld in artikel 5 van het besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006 tot vaststelling van nadere regels voor de toepassing van de watertoets, tot aanwijzing van de adviesinstanties en tot vaststelling van nadere regels voor de adviesprocedure bij de watertoets, vermeld in artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, verlenen advies in de gevallen, vermeld in artikel 3 van het voormelde besluit.

- Provincie Antwerpen dienst Waterbeleid

§ 9. De **provincie** verleent advies als een machtiging vereist is voor werken van verbetering en werken van wijziging aan onbevaarbare waterlopen van tweede en derde categorie conform artikel 12 en artikel 14 van de wet van 28 december 1967 betreffende de onbevaarbare waterlopen, tenzij de vergunningsaanvrager al over een machtiging voor die werken beschikt.

Artikel 36. (23/02/2017- ...)

De adviesinstantie, vermeld in artikel 35, § 2, geeft haar advies over de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen of het aangevraagde verkavelen van gronden conform titel IV, hoofdstuk III van de VCRO.

De adviesinstanties, vermeld in artikel 35, § 3 tot en met § 16, geven hun advies over de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen of het aangevraagde verkavelen van gronden conform artikel 4.3.3. en 4.3.4. van de VCRO.

Artikel 4.3.3. (01/09/2009- ...) van de VCRO

Indien uit de verplicht in te winnen adviezen blijkt dat het aangevraagde strijdig is met direct werkende normen binnen andere beleidsvelden dan de ruimtelijke ordening, of indien dergelijke strijdigheid manifest reeds uit het aanvraagdossier blijkt, wordt de vergunning geweigerd of worden in de aan de vergunning verbonden voorwaarden waarborgen opgenomen met betrekking tot de naleving van de sectorale regelgeving.

Voor de toepassing van het eerste lid wordt onder « direct werkende normen » verstaan : supranationale, wetskrachtige, reglementaire of beschikkende bepalingen die op zichzelf volstaan om toepasbaar te zijn, zonder dat verdere reglementering met het oog op precisering of vervollediging noodzakelijk is.

Artikel 4.3.4. (01/09/2009- ...) van de VCRO

Een vergunning kan worden geweigerd indien uit een verplicht in te winnen advies blijkt dat het aangevraagde onwenselijk is in het licht van doelstellingen of zorgplichten die gehanteerd worden binnen andere beleidsvelden dan de ruimtelijke ordening.

Voor de toepassing van het eerste lid wordt onder « doelstellingen of zorgplichten » verstaan : internationaalrechtelijke, Europeesrechtelijke, wetskrachtige, reglementaire of beschikkende bepalingen die de overheid bij de uitvoering of de interpretatie van de regelgeving of het voeren van een beleid verplichten tot de inachtneming van een bepaalde doelstelling of van bepaalde voorzorgen, zonder dat deze op zichzelf beschouwd voldoende juridisch duidelijk zijn om onmiddellijk te kunnen worden uitgevoerd.

Overige adviezen

De **brandweerzone Rivierenland** wordt om advies verzocht als het voorwerp van de vergunningsaanvraag betrekking heeft op:

- Gebouwen / terreinen (zonder publieke functie):
 - Groepswoningbouw (o.a. appartementsgebouwen, kamerwoningen, ...)
 - Geschakelde woningen (ééngezinswoningen die gestapeld en/of geschrant worden al dan niet met een eigen toegang tot elke woning), woningen rond binnenkoeren die niet toegankelijk zijn voor een brandweerwagen, ...

Fluvius wordt om advies verzocht als het voorwerp van de vergunningsaanvraag betrekking heeft op:

- laadpalen
- elektriciteitscabine

Wyre wordt om advies verzocht als het voorwerp van de vergunningsaanvraag betrekking heeft op:

- Netuitbreiding nodig?

Pipda, Riolering wordt om advies verzocht als het voorwerp van de vergunningsaanvraag betrekking heeft op: riolering andere dan eengezinswoning

Pipda, distributie wordt om advies verzocht als het voorwerp van de vergunningsaanvraag betrekking heeft op: meergezinswoning

De interne **Cel Technisch bureau** wordt om advies verzocht als het voorwerp van de vergunningsaanvraag betrekking heeft op:

- overwelvingen en/of inname van het openbaar domein (opritten)
- een groter project met toekomstige publieke ruimte
- een eventuele heraanplant van een boom
- rioleringsprincipes
- woonprojecten vanaf 10 wooneenheden (i.v.m. bijdrage voor OCT's) → vermelding afval/proper Lier in adviesredenen
- aanpassingen aan openbaar domein (groenberm, nutsleidingeninfrastructuur,...)

De interne **Cel Mobiliteit** wordt om advies verzocht als het voorwerp van de vergunningsaanvraag betrekking heeft op:

- nieuwe toegangswegen
- een toename van verkeersgenererende bewegingen
- conflictsituaties die gecreëerd worden voor het op- en afrijden van percelen

De interne **Cel Wonen** wordt om advies verzocht als het voorwerp van de vergunningsaanvraag betrekking heeft op:

- toepassing van bescheiden woonaanbod (vanaf 10 WE groepswoningbouwproject)

De interne **Cel Publieke Ruimte** wordt om advies verzocht als het voorwerp van de vergunningsaanvraag betrekking heeft op:

- aanvragen met een toekomstig publiek karakter
- gewenste doorwaadbaarheid

Afdeling 3 De instanties die advies verlenen over de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit, en de inhoud van de adviezen (... - ...)

Artikel 37. (20/09/2024 - ...)

§ 1. Over vergunningsaanvragen of beroepen die betrekking hebben op de exploitatie van een vergunningsplichtige ingedeelde inrichting of activiteit wordt advies verleend door de instanties en in de gevallen vermeld in dit artikel.

Uit nazicht van betreffend(e) artikel(s) blijkt dat voor het milieulijk van deze aanvraag tot omgevingsvergunning geen enkel advies moet worden gevraagd.

INHOUDELIJKE BEOORDELING

Verordening

Gewestelijke publiciteitsverordening van 12 mei 2023

De publiciteitsverordening is niet van toepassing.

Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake financiële lasten bij omgevingsvergunningen, inwerkingtreding op 29 april 2024

De gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake financiële lasten is van toepassing.

Het woonproject is groter dan 2000m² heeft nl een BVO van 3055,47 m² volgens plan. De financiële last wordt gerekend aan 50 €/m² en bedraagt aldus geïndexeerd 160.401,03€.

Bepaling van het plan dat van toepassing is op de aanvraag

De aanvraag moet getoetst worden aan de voorschriften van art 5 beken en groene assen en projectzone voor stedelijk wonen Bosstraat van het ruimtelijk uitvoeringsplan PRUP Bosstraat.

De aanvraag moet voor lot Lot 1, Lot 2, Lot 3, Lot 4, Lot 5, Lot 6, Lot 7, Lot 8, Lot 9, Lot 10, Lot 11, Lot 12, Lot 13, Lot 14 en Lot 15 getoetst worden aan de voorschriften van de verkaveling V 2023/12 vergund op 17/06/2024.

Planologische toets

Ruimtelijk uitvoeringsplan

De voorgelegde aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften van het ruimtelijk uitvoeringsplan.

Verkaveling

Het goed maakt deel uit van een verkaveling jonger dan 15 jaar en is niet conform aan de verkavelingsvoorschriften; zie afwijkings- en uitzonderingsbepalingen.

Afwijkings- en uitzonderingsbepalingen

HOOFDSTUK IV Afwijkingen van stedenbouwkundige voorschriften (... - ...)

Afdeling 1 Algemene bepaling (20/07/2024 - ...)

Artikel 4.4.1/0. (20/07/2024 - ...)

Er kan slechts toepassing gemaakt worden van de afwijkingen, vermeld in dit hoofdstuk, op gemotiveerd verzoek van de vergunningsaanvrager.

- ➔ De aanvrager beweert dat het geen afwijking is omdat er niet in de voorschriften staat geschreven dat de volledige voorgevel op de voorgevellijn moet staan. Verder voegt hij foto's toe van woningen in de omgeving waar de garages in zijtuin de verplichte achteruitsprong maken van 5m achter de voorgevellijn.

Afdeling 1/1 Afwijkingsmogelijkheden (20/07/2024 - ...)

Onderafdeling 1 Beperkte afwijkingen (... - ...)

Artikel 4.4.1. (15/04/2024 - Datum te bepalen door de Vlaamse Regering)

§1. In een vergunning kunnen, na een openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen worden toegestaan op stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften met betrekking tot perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen.

Afwijkingen kunnen niet worden toegestaan voor wat betreft :

- 1° de bestemming;
- 2° de maximaal mogelijke vloerterreinindex;
- 3° het aantal bouwlagen.

§ 2. De volgende handelingen worden niet beschouwd als afwijkend van stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften, tenzij de voorschriften, andere dan verkavelingsvoorschriften, die handelingen uitdrukkelijk verbieden:

- 1° de plaatsing van fotovoltaïsche zonnepanelen of zonneboilers geïntegreerd in het dakvlak;
- 2° de creatie van een zorgwoning in de zin van artikel 4.2.4;

3° het aanbrengen van isolatie aan de buitenzijde van een woning met een dikte van ten hoogste 26 centimeter.

§ 3. De volgende zaken worden niet beschouwd als strijdig met voorschriften van het gewestplan, algemene plannen van aanleg, gewestelijke of provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen en meer dan vijftien jaar oude verkavelingen:

1° onderhoudswerken aan een hoofdzakelijk vergunde constructie;

2° handelingen die vrijgesteld zijn van de vergunningsplicht voor stedenbouwkundige handelingen, op voorwaarde dat de op het perceel aanwezige gebouwen of constructies hoofdzakelijk vergund zijn.

De gemeenteraad kan in een gemeentelijke stedenbouwkundige verordening de lijst vaststellen van de bijzondere plannen van aanleg, gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen en minder dan vijftien jaar oude verkavelingen, of delen ervan, waarbinnen de volgende zaken niet worden beschouwd als strijdig met de voorschriften :

1° onderhoudswerken aan een hoofdzakelijk vergunde constructie;

2° handelingen die vrijgesteld zijn van de vergunningsplicht voor stedenbouwkundige handelingen, op voorwaarde dat de op het perceel aanwezige gebouwen of constructies hoofdzakelijk vergund zijn.

Behoudens de onderhoudswerken vermeld in het eerste en tweede lid, worden niet-vergunningsplichtige handelingen niet beschouwd als strijdig met de voorschriften van het gewestplan, de algemene plannen van aanleg, gewestelijke of provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen, noch met de voorschriften van bijzondere plannen van aanleg, gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen en verkavelingen, tenzij deze voorschriften deze handelingen uitdrukkelijk en specifiek beperken of verbieden.

De termijn van vijftien jaar, vermeld in het eerste lid en tweede lid, wordt berekend vanaf de datum van afgifte van de oorspronkelijke vergunning in laatste administratieve aanleg. Als de vergunning uitdrukkelijk melding maakt van de verschillende fasen van het verkavelingsproject, wordt de termijn gerekend per fase. Voor de tweede fase en volgende fasen wordt de termijn dientengevolge gerekend vanaf de aanvangsdatum van de fase in kwestie.

Verkaveling

Verkaveling < 15 jaar en niet conform

De voorgelegde aanvraag is niet conform aan de verkavelingsvoorschriften, maar komt op basis van de afwijkingsmogelijkheden in aanmerking voor een afwijking.

Volgens artikel 4.4.1. van de Vlaamse Codex kunnen in een vergunning, na een openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen worden toegestaan op stedenbouwkundige voorschriften en

verkavelingsvoorschriften met betrekking tot perceelafmetingen, de afmetingen en inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen.

Afwijkingen kunnen niet worden toegestaan voor wat betreft:

- bestemming;
- maximaal mogelijke vloerterreinindex;
- aantal bouwlagen.

De afwijkingen zijn als volgt:

- art 2.1.B voorgevel op de voorgevelbouwlijn; in de aanvraag vele voorgevels die zelfs met minder dan de helft op de voorgevellijn staan.
- art 2.2.C overdekte tuinconstructies hout en/of metaal in combinatie met natuurlijk groen als afscherming en integratie in de tuinzone; in de aanvraag metaal zonder aanduiding van kleur en met enkel een groendak, geen natuurlijk groen ter integratie.
- art 2.4.B verhardingen: Parkeren is niet toegelaten in de voortuinstrook; in de aanvraag kan heel gemakkelijk geparkeerd worden in de voortuinstrook door al de brede insprongen in de gevel.
- art 2.4.c de voortuinen moeten worden aangeplant met levend groen bestand tegen klimaatsverandering; in de aanvraag gras.
- Art 3.2.1A combinatie met natuurlijk groen ter integratie; in de beschrijvende nota wijzigingen 17/9/25 schrijft men dat het inplantingsplan hiernaar wordt aangepast met klimplanten; op het inplantingsplan is geen natuurlijk groene inkleding te zien. Ook op de doorsnede van de trap is geen groene inkleding aangegeven, ook voorschrift art 3.3.3
- Art 3.2.1 C bouwhoogte max 1.2m van trottoirniveau tot bovenkant keerwand, In de aanvraag wordt voor lot 14 voor de keerwand rond de helling naar ondergrondse parking geen hoogte opgegeven op de plannen noch in de nota.

Een openbaar onderzoek is vereist.

Decretale beoordelingselementen

Uitrusting wegenis

Artikel 4.3.5. (20/07/2024 - ...)

§ 1. Een omgevingsvergunning voor het bouwen van een gebouw met als hoofdfunctie « wonen », « verblijfsrecreatie », dagrecreatie, met inbegrip van sport, detailhandel, dancing, restaurant en café, kantoorfunctie, dienstverlening, vrije beroepen, industrie, bedrijvigheid, « gemeenschapsvoorzieningen » of « openbare nutsvoorzieningen », kan slechts worden verleend op een stuk grond, gelegen aan een voldoende uitgeruste weg, die op het ogenblik van de aanvraag reeds bestaat.

§ 2. Een voldoende uitgeruste weg is ten minste met duurzame materialen verhard en voorzien van een elektriciteitsnet. De Vlaamse Regering kan bepalen in welke gevallen, en onder welke voorwaarden, gelet op de plaatselijke toestand, van deze minimale uitrusting kan worden afgeweken.

Een voldoende uitgeruste weg voldoet voorts aan de uitrustingsvoorwaarden die worden gesteld in stedenbouwkundige voorschriften of vereist worden door de plaatselijke toestand, daaronder begrepen de voorzieningen die in de gemeente voorhanden zijn en het ruimtelijk beleid van de gemeente.

§ 3. In het geval de opdrachtgever instaat voor zowel het bouwen van de gebouwen als de verwezenlijking van de voor het project noodzakelijke wegeniswerken, of in het geval de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen de wegenis aanbesteedt of de wegenis aangelegd wordt door of in opdracht van de overheid, kan de omgevingsvergunning voor de gebouwen worden afgeleverd zodra de omgevingsvergunning voor de wegeniswerken is

verleend en de nodige financiële waarborgen voorzien zijn.

Het vergunningverlenende bestuursorgaan kan in dat geval een afdoende financiële waarborg voor de uitvoering van de wegeniswerken eisen.

§ 4. De voorwaarde, vermeld in § 1, is niet van toepassing :

1° in verkavelingen waar geen of beperktere lasten op het vlak van de weguitrusting zijn opgelegd;

2° voor land- of tuinbouwbedrijven en voor bedrijfswoningen van een land- of tuinbouwbedrijf;

3° op het verbouwen, herbouwen of uitbreiden van bestaande constructies.

Toegankelijkheid

Artikel 4.3.7. (23/02/2017 - ...)

De omgevingsvergunning voor de handelingen, vermeld in artikel 4.2.1, 1°, 6°, 7° en 8°, wordt niet verleend wanneer niet is voldaan aan de bij of krachtens de wet of het decreet gestelde regelen betreffende toegang van personen met een functiebeperking tot openbare wegen en tot voor het publiek toegankelijke onroerende goederen.

De aanvraag moet volledig conform de Vlaamse stedenbouwkundige verordening toegankelijkheid worden gerealiseerd. Deze kan worden nagelezen op www.toegankelijkgebouw.be.

- De aanvraag moet volledig conform de Vlaamse stedenbouwkundige verordening toegankelijkheid worden gerealiseerd.

Rooilijn

Artikel 4.3.8. (01/09/2019 - ...)

§ 1. Onverminderd andersluidende wettelijke, decretale of reglementaire bepalingen, kan geen vergunning verleend worden voor het bouwen, verbouwen, herbouwen of uitbreiden van een constructie op een stuk grond dat door een rooilijn of een achteruitbouwstrook is getroffen, met uitzondering van de gevallen waarin voldaan is aan een van volgende voorwaarden:

1° de aanvraag heeft louter betrekking op onderhouds- of stabiliteitswerken aan een vergunde of vergund geachte constructie;

2° de aanvraag heeft louter betrekking op sloop- of aanpassingswerken die tot gevolg hebben dat de constructie aan de rooilijn of achteruitbouwstrook wordt aangepast;

3° de aanvraag heeft betrekking op de verbouwing van een monument dat bij een decreet definitief of voorlopig beschermd is, of een constructie die deel uitmaakt van een stads- of dorpsgezicht of een cultuurhistorisch landschap dat bij een decreet definitief of voorlopig beschermd is;

4° de aanvraag heeft louter betrekking op het **aanbrengen van gevelisolatie** aan een bestaande vergunde of vergund geachte constructie, met een overschrijding van ten hoogste veertien centimeter.

Het goed / gebouw is niet getroffen door een rooilijn.

Rioleringsstoets

Artikel 4.3.9. (15/06/2024 - ...)

§1. Voor de toepassing van dit artikel wordt verstaan onder:

1° collectief te optimaliseren buitengebied: het gebied zoals gedefinieerd in artikel 1.1.2, definities oppervlaktewater- en grondwaterbescherming van het besluit van de Vlaamse Regering van 1 juni 1995 houdende algemene en sectorale bepalingen inzake milieuhygiëne (VLAREM II);

2° individueel te optimaliseren buitengebied: het gebied zoals gedefinieerd in artikel 1.1.2, definities oppervlaktewater- en grondwaterbescherming van het besluit van de Vlaamse Regering van 1 juni 1995 houdende algemene en sectorale bepalingen inzake milieuhygiëne (VLAREM II);

3° zoneringsplan: het plan zoals gedefinieerd in artikel 1.1.2, definities oppervlaktewater- en grondwaterbescherming van het besluit van de Vlaamse Regering van 1 juni 1995 houdende algemene en sectorale bepalingen inzake milieuhygiëne (VLAREM II).

Een omgevingsvergunning voor het bouwen of herbouwen van een gebouw dat huishoudelijk afvalwater loost, kan in het individueel te optimaliseren buitengebied of buiten de gebieden voorzien op het zoneringsplan, alleen worden verleend als aan een van de volgende voorwaarden is voldaan:

1° het huishoudelijk afvalwater komt terecht in een riolering die is aangesloten op een operationele waterzuiveringsinstallatie;

2° de individuele of collectieve installatie voor de zuivering van het huishoudelijk afvalwater is opgenomen in een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden, als een aansluiting als vermeld in punt 1° niet mogelijk is;

3° als niet voldaan is aan de vorige punten, legt de aanvrager een individuele of collectieve installatie voor de zuivering van het huishoudelijk afvalwater aan, ongeacht of deze nadien aan de instantie bevoegd voor de sanering van het afvalwater wordt overgedragen.

§2. Een omgevingsvergunning voor het bouwen of herbouwen van een gebouw dat huishoudelijk afvalwater loost, kan in het collectief nog te optimaliseren buitengebied, alleen worden verleend als aan een van de volgende voorwaarden is voldaan:

1° het huishoudelijk afvalwater komt terecht in een riolering die is aangesloten op een operationele waterzuiveringsinstallatie;

2° de instantie die verantwoordelijk is voor de uitvoering van de gemeentelijke saneringsverplichting bevestigt dat de aanbesteding van een riolering die is aangesloten op een operationele openbare waterzuiveringsinstallatie, binnen de zes jaar gepland is en dat daarbij haar doelstellingen, overeenkomstig een meerjarenplan dat is opgemaakt ter uitvoering van de saneringsverplichting, vermeld in artikel 2.3.5, §1, van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, gecoördineerd op 15 juni 2018, niet in het gedrang komen. De aanvrager legt in dat geval een septische put aan en sluit het afvalwater hierop aan;

3° de individuele of collectieve installatie voor de zuivering van het huishoudelijk afvalwater is opgenomen in een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden als een aansluiting als vermeld in punt 1° en 2° niet mogelijk is;

4° de aanvrager legt een septische put aan en sluit het afvalwater hierop aan, als de aanvraag betrekking heeft op het bouwen en herbouwen van gebouwen met maximaal negen woonegelegenheden;

5° als niet voldaan is aan de vorige punten, legt de aanvrager een individuele of collectieve installatie voor de zuivering van het huishoudelijk afvalwater aan, ongeacht of deze nadien aan de instantie bevoegd voor de sanering van het afvalwater wordt overgedragen.

§3. Een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden kan alleen worden verleend als aan een van de volgende voorwaarden is voldaan:

1° de aanvraag tot het verkavelen van gronden omvat de noodzakelijke handelingen voor de aanleg van riolering binnen het project, die wordt aangesloten op een operationele waterzuiveringsinstallatie of waarbij de instantie die verantwoordelijk is voor de uitvoering van de gemeentelijke saneringsverplichting bevestigt dat de aanbesteding van een riolering die is

aangesloten op een operationele openbare waterzuiveringsinstallatie, binnen de zes jaar gepland is en dat daarbij haar doelstellingen, overeenkomstig een meerjarenplan dat is opgemaakt ter uitvoering van de saneringsverplichting, vermeld in artikel 2.3.5, §1, van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal water- beleid, gecoördineerd op 15 juni 2018, niet in het gedrang komen;

2° de aanvrager legt collectieve of individuele installatie(s) voor de zuivering van het huishoudelijk afvalwater aan waarop de nieuw op te richten gebouwen binnen de verkaveling aangesloten worden, ongeacht of deze installatie nadien aan de instantie bevoegd voor de sanering van het afvalwater wordt overgedragen, als een aansluiting als vermeld in punt 1° niet mogelijk is;

3° als het een verkaveling met maximaal één bijkomende bouwkaal betreft, gelegen in het collectief nog te optimaliseren buitengebied, legt de vergunning de aanleg van een septische put op waarop het afvalwater wordt aangesloten;

4° als de aanvraag niet de handelingen, vermeld in punt 1° tot en met 3° bevat, worden in de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden de nodige voorwaarden of lasten opgelegd opdat het huishoudelijk afvalwater van de nieuw op te richten gebouwen binnen de verkaveling terechtkomt in een riolering als vermeld in punt 1°, of aangesloten wordt op collectieve of individuele installatie(s) als vermeld in punt 2°, ongeacht of deze installatie nadien aan de instantie bevoegd voor de sanering van het afvalwater wordt overgedragen.

§4. De Vlaamse Regering kan de bepalingen van de paragrafen 1 tot en met 3 verfijnen, en de gehanteerde begrippen nader definiëren.

Bescheiden woonaanbod

Volgens artikel 5.93 van de Vlaamse Codex Wonen (VCW) is een last bescheiden wonen van toepassing voor volgende aanvragen:

- 1. Verkavelingen bestemd voor woningbouw van tenminste 10 loten krijgen altijd een bescheiden last opgelegd; verkavelingen tussen 5 en 10 loten krijgen een bescheiden last opgelegd vanaf een grondoppervlakte groter dan een halve hectare; verkavelingen van minder dan 5 loten zijn vrijgesteld van een bescheiden last (een uitzondering, geregeld in art. 5.100, §3).**
2. Groepswoningbouwprojecten waarbij ten minste 10 woongelegheden ontwikkeld worden.
3. De bouw of de herbouw van appartementsgebouwen waarbij ten minste 50 appartementen gecreëerd worden.
4. Verkavelingen, groepswoningbouwprojecten en projecten voor de bouw of de herbouw van appartementsgebouwen die niet voldoen aan de voorwaarden, vermeld in 1°, 2° of 3°, en waarvoor een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden of een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen wordt aangevraagd door een verkavelaar of een bouwheer wiens project aansluit op andere, door dezelfde verkavelaar of bouwheer te ontwikkelen gronden, die samen met de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft, een oppervlakte van meer dan een halve hectare beslaan.

Waterparagraaf

Gewestelijke hemelwaterverordening 2023

Besluit van de Vlaamse Regering tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwater, tot wijziging van het besluit van de Vlaamse Regering van 16 juli 2010 tot bepaling van stedenbouwkundige handelingen waarvoor geen omgevingsvergunning nodig is en tot opheffing van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juli 2013 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.

De aanvraag betreft:

- het (her)bouwen van overdekte constructies.
- het (her)aanleggen van verhardingen.

De hemelwaterverordening is van toepassing.

De oppervlakte waaronder zich ondergrondse constructies bevinden die verhinderen dat het hemelwater infiltreert (zoals ondergrondse parkeergarages, hemelwaterputten, septische putten, ...) wordt niet in rekening gebracht bij de onverharde zone.

Hemelwaterput

De horizontale dakoppervlakte bedraagt 1088,11m².

Watertoets

Hoofdstuk III, afdeling I, artikel 1.3.1.1. van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, gecoördineerd op 15 juni 2018 (waterwetboek), legt bepaalde verplichtingen op, die de watertoets worden genoemd. Het uitvoeringsbesluit watertoets (gewijzigd op 25 november 2022) geeft richtlijnen voor de toepassing van de watertoets aan de lokale, provinciale en gewestelijke overheden die vergunningen afleveren. Deze watertoets houdt in dat de eventuele schadelijke effecten van het innemen van ruimte ten koste van de watersystemen worden ingeschat.

Beoordeling van de aanvraag

Het watertoetsinstrument werd doorlopen / de advieskaart watertoets werd geraadpleegd.

Er moet advies gevraagd worden aan volgende adviesinstantie(s):

- Provincie Antwerpen dienst Waterbeleid

Zie beoordeling uitgebrachte adviezen.

Project m.e.r. / m.e.r.-screening

De aanvraag heeft betrekking op een project als vermeld in bijlage III van het besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2004 houdende vaststelling van de categorieën van projecten. Dit zijn de categorieën van projecten waarvoor een projectmilieueffectrapportage of een project-m.e.r.-screeningsnota moet worden opgesteld.

De aanvraag heeft meer bepaald betrekking op volgende rubriek :

10. Infrastructuurprojecten

- b) stadsontwikkelingsprojecten, met inbegrip van de bouw van winkelcentra en parkeerterreinen (projecten die niet onder bijlage II vallen)
- e) aanleg van wegen (projecten die niet onder bijlage I of II vallen)

(*) Bij de aanvraag werden de MER-screeningsgegevens op het omgevingsloket ingevuld.

Bespreking MER-screening

Een m.e.r.-screening houdt in dat nagegaan wordt of het project, in het licht van zijn concrete kenmerken, de concrete plaatselijke omstandigheden en de concrete kenmerken van zijn potentiële milieueffecten, aanzienlijke milieueffecten kan hebben. Zo er aanzienlijke milieueffecten kunnen zijn, dan moet een milieueffectrapport worden opgemaakt.

Op basis van het aanvraagdossier kan aangenomen worden dat de opmaak van een project-MER geen meerwaarde zal zijn bij het beoordelen of het project aanzienlijke milieueffecten zal veroorzaken. Er wordt geoordeeld dat het project niet MER-plichtig is.

Natuur- en soortentoets

Natuurtoets

De aanvraag moet getoetst worden aan artikel 26bis en artikel 36ter, §3 en §4 van het Natuurdecreet.

Stikstof

Sinds 23 februari 2024 is het Stikstofdecreet van kracht en heeft het invloed op alle nieuwe aanvragen tot omgevingsvergunning. Stikstof kan schadelijk zijn voor kwetsbare natuurgebieden (habitats) en tast de biodiversiteit aan. Daarom neemt Vlaanderen maatregelen om de stikstofuitstoot te verminderen en de natuur te herstellen. Dit is gericht op het behalen van de Europese natuurdoelen (Natura 2000) en het beschermen van onze gezondheid.

Stikstof

De aanvraag werd getoetst aan artikel 26bis en artikel 36ter, §3 en §4 van het Natuurdecreet. *Sinds 23 februari 2024 is het Stikstofdecreet van kracht en heeft het invloed op alle nieuwe aanvragen tot omgevingsvergunning. Stikstof kan schadelijk zijn voor kwetsbare natuurgebieden (habitats) en tast de biodiversiteit aan. Daarom neemt Vlaanderen maatregelen om de stikstofuitstoot te verminderen en de natuur te herstellen. Dit is gericht op het behalen van de Europese natuurdoelen (Natura 2000) en het beschermen van onze gezondheid.*

Stikstofdecreet van toepassing

Het project ligt op ongeveer 700 meter van het habitatrichtlijngebied *SBZ-H Schelde – en Durme – estuarium van de Nederlands grens tot Gent: Noordelijk deel*.

Stikstofparagraaf volgens de *de minimis* regel:

Het aantal vervoersbewegingen voor **licht verkeer** van de ééngezinswoningen wordt bepaald als volgt: $13 \times (2 \text{ vervoersbewegingen/dag} \times 4 \text{ personen} \times 365 \text{ dagen/jaar}) = 37960$ vervoersbewegingen/jaar.

De VITO-tabel voor licht verkeer [DMverkeer_analyse.pdf](#) geeft aan dat bij een KDW van 6 kg N/(ha*jaar) en een afstand van 0 m er 70.000 lichte vervoersbewegingen (hieronder vallen personenwagens, bestelwagens, moto's en mopeds) per jaar mogelijk zijn zonder de 1% drempel te overschrijden. De 37960 jaarlijkse lichte vervoersbewegingen, zoals begroot voor deze aanvraag, zijn ruim minder dan 70.000 jaarlijkse vervoersbewegingen. Bijgevolg zal de impactscore in de fase na de aanleg kleiner zijn dan 1%. Er is geen passende beoordeling nodig.

Soortentoets

De soortentoets in het kader van een omgevingsvergunning betreft een toetsing van de aanvraag aan de verboden vermeld in artikel 10 en 14 van het Soortenbesluit:

- Ten opzichte van beschermde diersoorten, is het verboden deze opzettelijk te doden (art.10, §1, 1°), opzettelijk te vangen (art.10, §1, 2°), betekenisvol te verstoren (art.10, §1, 3°) of nesten van beschermde vogelsoorten opzettelijk te vernielen, te beschadigen of weg te nemen (art.14)
- Ten opzichte van beschermde plantensoorten, is het verboden om deze opzettelijk te plukken of te verzamelen, af te snijden, te onwortelen, te vernielen of te verplanten (art.10, §2).

Er geldt een verplichting tot een voorafgaande screening op de aanwezigheid van beschermde soorten van zodra er een kans bestaat op de schending van de artikelen 10 en 14.

De soorten die onder het toepassingsgebied vallen, staan vermeld in artikel 3 van het Soortenbesluit.

Er wordt geen betekenisvolle aantasting verwacht van de aanwezige soorten.

Erfgoed- en archeologietoets

Archeologienota

De aanvraag vereist een bodemingreep buiten de (gedeeltelijk) vastgestelde archeologische zone. De oppervlakte van het betrokken perceel/de betrokken percelen is $\geq 3.000 \text{ m}^2$ en de bodemingreep is $\geq 1000 \text{ m}^2$. Het perceel is bovendien geheel of gedeeltelijk gelegen in woon- of recreatiegebied. Een archeologienota is zodoende vereist.

Een archeologienota waarvan akte is genomen is aan de vergunningsaanvraag toegevoegd.

De aangevraagde werken stemmen overeen met de werken in de archeologienota.

De archeologienota waarvan akte is genomen is aanwezig. Als voorwaarde wordt opgenomen dat de archeologienota waarvan akte is genomen en het Onroerenderfgoeddecreet moeten worden nageleefd.

Gelet op het programma van maatregelen in de archeologienota waarvan akte werd genomen op [23/11/2024] met referentienummer [ID31339] zijn er geen specifieke maatregelen met betrekking tot archeologisch erfgoed noodzakelijk voor zover de geplande werken en bodemingrepen worden uitgevoerd zoals beschreven in diezelfde archeologienota.

Decreet grond- en pandenbeleid

Niet van toepassing.

Sloopopvolgingsplan

Niet van toepassing.

Voorlopig vastgesteld rooilijnplan

Niet van toepassing.

Goede ruimtelijke ordening

In toepassing van artikel 4.3.1 §2 van de Vlaamse Codex moet de overeenstemming van de goede ruimtelijke ordening worden beoordeeld met inachtneming van volgende beginselen:

1° het aangevraagde wordt, voor zover noodzakelijk of relevant, beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen, in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4;

2° het vergunningverlenende bestuursorgaan houdt bij de beoordeling van het aangevraagde rekening met de in de omgeving bestaande toestand, doch het kan ook de volgende aspecten in rekening brengen:

- a) beleidsmatig gewenste ontwikkelingen met betrekking tot de aandachtspunten, vermeld in punt 1°
- b) de bijdrage van het aangevraagde aan de verhoging van het ruimtelijk rendement voor zover:
 - 1) de rendementsverhoging gebeurt met respect voor de kwaliteit van de woon- en leefomgeving;
 - 2) de rendementsverhoging in de betrokken omgeving verantwoord is;

3° indien het aangevraagde gelegen is in een gebied dat geordend wordt door een ruimtelijk uitvoeringsplan, een gemeentelijk plan van aanleg of een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden waarvan niet op geldige wijze afgeweken wordt, en in zoverre dat plan of die vergunning voorschriften bevat die de aandachtspunten, vermeld in 1°, behandelen en regelen, worden deze voorschriften geacht de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven. Het vergunningverlenende bestuursorgaan kan gemotiveerd beslissen dat bepaalde voorschriften van verkavelingen ouder dan vijftien jaar, zoals bedoeld in paragraaf 1, eerste lid, 1°, c), of voorschriften van bijzondere plannen van aanleg ouder dan vijftien jaar, waarvan op grond van artikel 4.4.9/1 op rechtsgeldige wijze kan worden afgeweken, nog steeds de criteria van goede ruimtelijke ordening weergeven.

De Vlaamse Regering kan, thematisch of gebiedsspecifiek, integrale ruimtelijke voorwaarden bepalen, ter beoordeling van de inpassing van welbepaalde handelingstypes, of van

handelingen in specifieke gebieden, in een goede ruimtelijke ordening, onverminderd strengere planologische voorschriften of verkavelingsvoorschriften.

De aanvraag is in overeenstemming met de bepalingen uit het ruimtelijk uitvoeringsplan en/of de verkaveling behalve voor de afwijking opgesomd onder planologische toets/ afwijkings- en uitzonderingsbepalingen, zie hierboven.

- art 2.1.B voorgevel op de voorgevelbouwlijn; in de aanvraag vele voorgevels die zelfs met minder dan de helft op de voorgevellijn staan.
- art 2.2.C overdekte tuinconstructies hout en/of metaal in combinatie met natuurlijk groen als afscherming en integratie in de tuinzone; in de aanvraag metaal zonder aanduiding van kleur en met enkel een groendak, geen natuurlijk groen ter integratie.
- art 2.4.B verhardingen: Parkeren is niet toegelaten in de voortuinstrook; in de aanvraag kan heel gemakkelijk geparkeerd worden in de voortuinstrook door al de brede insprongen in de gevel.
- art 2.4.c de voortuinen moeten worden aangeplant met levend groen bestand tegen klimaatsverandering; in de aanvraag gras.
- Art 3.2.1A combinatie met natuurlijk groen ter integratie; in de beschrijvende nota wijzigingen 17/9/25 schrijft men dat het inplantingsplan hiernaar wordt aangepast met klimplanten; op het inplantingsplan is geen natuurlijk groene inkleding te zien. Ook op de doorsnede van de trap is geen groene inkleding aangegeven, ook voorschrift art 3.3.3
- Art 3.2.1 C bouwhoogte max 1.2m van trottoirniveau tot bovenkant keerwand, In de aanvraag wordt voor lot 14 voor de keerwand rond de helling naar ondergrondse parking geen hoogte opgegeven op de plannen noch in de nota.

Schaal, ruimtegebruik en bouwdichtheid:

Inplanting van voorgevels die niet op de bouwlijn staan kan aanvaard worden omdat dit een gevarieerd, speels karakter geeft aan het grote bouwvolume, hoewel de bouwlijn kort tegen de rooilijn werd gedicteerd in de verkaveling om parkeerplaatsen in de voortuin te voorkomen. In de voortuinen mogen geen verhardingen worden aangelegd en mag niet worden geparkeerd. De voortuinen moeten worden aangeplant met levend groen, bestand tegen klimaatsverandering, als niet-overrijdbare inheemse planten, geen gazon, met uitzondering van telkens 1 pad per woning naar de voordeur met een breedte van max 1m.

De overdekte tuinconstructies en trap moeten afgeschermd worden met groene inheemse beplanting, tegen de verticale delen, en groendaken.

De keerwand rond de inrit naar de parking mag slechts een hoogte hebben van max 1.20m boven het trottoirniveau en rondom aangeplant worden met inheems levend groen.

De gemetselde muren op de zijdelingse perceelsgrenzen mogen maximaal een hoogte hebben van 2m vanop het maaiveld.

Visueel vormelijke aspecten:

De afsluitingen achter de scheimuren op de zijdelingse perceelsgrenzen in de tuin mogen geen gesloten draadafsluitingen zijn. Hier mogen maximaal open draadafsluitingen met een hoogte van max 1.80m hoog als begeleiding voor groene hagen. De draadafsluiting op de grens met het pad moet eveneens een open draadafsluiting zijn met een hoogte van max 1.50m hoog.

Conclusie goede ruimtelijke ordening:

De aanvraag kan in overeenstemming worden gebracht met het recht en de goede ruimtelijke ordening door het opleggen van voorwaarden, met inbegrip van het opleggen van een beperkte aanpassing van de ter beoordeling voorgelegde plannen.

Voorwaarden:

- In de voortuinen mogen geen verhardingen worden aangelegd en mag niet worden geparkeerd. De voortuinen moeten worden aangeplant met levend groen, bestand tegen klimaatsverandering, als niet-overrijdbare inheemse planten, geen gazon, met uitzondering van telkens 1 pad per woning naar de voordeur met een breedte van max 1m.
- De overdekte tuinconstructies en trap moeten afgeschermd worden met groene inheemse beplanting, tegen de verticale delen, en groendaken.
- De keerwand rond de inrit naar de parking mag slechts een hoogte hebben van max 1.20m boven het trottoirniveau en rondom aangeplant worden met inheems levend groen.
- De afsluitingen achter de scheimuren op de zijdelingse perceelsgrenzen in de tuin mogen geen gesloten draadafsluitingen zijn. Hier mogen maximaal open draadafsluitingen met een hoogte van max 1.80m hoog als begeleiding voor groene hagen.
- De draadafsluiting op de grens met het pad moet eveneens een open draadafsluiting zijn met een hoogte van max 1.50m hoog.
- De gemetselde muren op de zijdelingse perceelsgrenzen mogen maximaal een hoogte hebben van 2m vanop het maaiveld.

Milieuaspecten

Onderzoek van de mogelijke effecten op de omgeving

BRONBEMALING

Eigenschappen van de bemaling

Afmetingen bouwput (B x L x D): 32m x 32m x 3,7m

Bemalingsduur: 120 dagen

Invloedstraal: 473m

Potentieel verontreinigd bemalingswater: zie water en bodem

Dichtstbijzijnde kwetsbaar gebied: zie water en bodem

Zettingsrisico's: zie aandachtspunten

Lozingspunt: Boomlaarloop (waterloop cat. 2)

Lucht en geluid

Een bronbemaling kan mogelijk een brommend geluid voortbrengen dat storend kan zijn. De plaatsing en ondergrond van de bemalingsunit kan bepalend zijn voor de hinder van de buurt.

Overeenkomstig de algemene milieuvoorwaarden voor ingedeelde inrichtingen voorzien in artikel 4.1.2.1. §1 VLAREM II moet de exploitant als normaal zorgvuldig persoon steeds de beste beschikbare technieken toepassen ter bescherming van mens en milieu, en dit zowel bij de keuze van behandelingsmethodes op het niveau van de emissies, als bij de keuze van bronbeperkende maatregelen (aangepaste productietechnieken en -methoden, grondstoffenbeheersing, energie en dergelijke meer).

De exploitant treft als normaal zorgvuldig persoon alle nodige maatregelen om de buurt niet te hinderen door geur, rook, stof, geluid, trillingen, niet-ioniserende stralingen, licht en dergelijke meer (artikel 4.1.3.2.). Bij hinder moet de exploitant onmiddellijk de nodige maatregelen treffen om die toestand te verhelpen (artikel 4.1.3.3.).

Water en bodem

Het bodemwater wordt tijdelijk verlaagd, hierdoor kunnen er problemen optreden voor biotische en abiotische omgevingsfactoren. Planten kunnen droogteschade ondervinden door de verlaagde watertafel, ondiepe poelen en vijvers kunnen ook droog komen te vallen. Er ligt een kwetsbaar gebied binnen de invloedstraal van de bemaling.

Droogteschade in kwetsbaar gebied:

Een bemaling heeft als effect een tijdelijke grondwaterverlaging, deze kan van invloed zijn op de aanwezige biologisch waardevolle gebieden binnen de invloedstraal. Zeer concreet betekent dit dat bedekking en vegetatie met relatief ondiepe wortels (die niet reiken tot aan de natuurlijke grondwaterstand) niet geacht dienen te worden om invloed te ondergaan. De risicoanalyse kan zich dus beperken tot die planten die met de wortels reiken tot aan het grondwater en gekend zijn om grote hoeveelheden water op te pompen (in bepaalde periodes van het jaar). In de meeste gevallen kunnen bomen een periode van 2 maand doorstaan (voor zover ze voor de rest gezond zijn). In periodes van regenval volstaat het vocht (insijpelend regenwater in de onverzadigde zone boven de verlaagde grondwaterspiegel) in de grond om belangrijke impact te voorkomen. De kans dat de bomen schade ondervinden doordat de wortels (welke zich van nature niet onnodig diep ontwikkelen in de freatische grondwaterlaag) “droog” komen te zitten en niet meer het (seizoens)normale debiet kunnen oppompen wordt dan ook klein ingeschat. Gezien de geplande lozing van het bemalingswater geschied op de nabij gelegen oppervlaktewater (de Boomlaarloop) wordt er geen impact verwacht vanwege de bemaling op het dichtstbijzijnde kwetsbare gebieden.

Bodemverontreiniging

Potentieel verontreinigd bemalingswater (artikel 1.1.2 van titel II van het Vlarem) is water dat opgepompt wordt op een locatie die volledig of gedeeltelijk ligt op, hetzij op een afstand van minder dan twintig meter ligt van een perceel dat aan minstens een van de volgende voorwaarden voldoet:

- het perceel is een risicoground waarvoor nog geen decretaal bodemonderzoek uitgevoerd werd
- waar een decretaal bodemonderzoek werd uitgevoerd
- waar zich een schadegeval heeft voorgedaan
- waar “no-regret” maatregelen van toepassing zijn (bvb. de PFAS-no-regretzones)

Voor het lozen van potentieel verontreinigd bemalingswater is [rubriek 3.8](#) van toepassing. Wanneer de rubriek voor lozing van bemalingswater wordt aangevraagd, wordt er automatisch een waterzuivering mee vergund. Potentieel verontreinigd bemalingswater dient geanalyseerd te worden op alle relevante parameters. Een bemaling mag pas opgestart worden als de resultaten beschikbaar zijn. De staalname en analyse van bemalingswater dienen conform het WAC (compendium voor de monsterneming, meting en analyse van water) uitgevoerd te worden.

Er moet worden voldaan aan de voorwaarden overeenkomstig rubriek 3.8, 1° a) :

- (1)het dagdebiet bedraagt maximum 2500 m³/dag (*aanvraag = 800m³/dag*)
- (2)bemalingsduur van de IIOA bedraagt maximum 12 maanden (*aanvraag = 120 dagen*)
- (3)**en** de concentraties aan gevaarlijke stoffen cfr bijlage 2C van Vlarem zijn lager of gelijk aan:
 - voor de prioritair gevaarlijke stoffen: de toetsingswaarden, vermeld in artikel 4.2.9.1, §3, 4° van Vlarem.
 - voor de overige gevaarlijke stoffen tien keer de toetsingswaarden, vermeld in artikel 4.2.9.1, §3, 4° van Vlarem.

Aan voorwaarden (1) en (2) is voldaan. Om te voldoen aan voorwaarde (3) wordt onderstaande bijzondere milieuvoorwaarde opgelegd.

- Potentieel verontreinigd bemalingswater moet geanalyseerd worden op alle relevante parameters. De bemaling mag pas opgestart worden als de resultaten beschikbaar zijn. De staalname en analyse van bemalingswater dienen conform het WAC (compendium voor de monsterneming, meting en analyse van water) uitgevoerd te worden. De concentraties aan gevaarlijke stoffen cfr bijlage 2C van Vlarem zijn lager of gelijk aan:
 - voor de prioritair gevaarlijke stoffen: de toetsingswaarden, vermeld in artikel 4.2.9.1, §3, 4° van Vlarem.

- voor de overige gevaarlijke stoffen tien keer de toetsingswaarden, vermeld in artikel 4.2.9.1, §3, 4° van Vlarem.

Aandachtspunten

Er moeten debietmeters voorzien worden zodat per watervoerende laag het onttrokken volume, het volume van bemalingswater dat niet terug in de watervoerende laag gebracht wordt en het volume bemalingswater dat nuttig gebruikt wordt bepaald kunnen worden (artikel 5.53.6.1.4 van titel II van het Vlarem, sectorale voorwaarden).

Gebouwen kunnen zettingsverschijnselen vertonen doordat de bodem compacter wordt. Door op voorhand sonderingen uit te voeren, worden deze risico's ingeschat en kunnen de benodigde maatregelen getroffen worden.

Om artikel 18 van het algemeen politiereglement te bekrachtigen 'Het is verboden lozingen van grondwater in rioolkolken of afwateringsstelsel te laten geschieden zonder gebruik van een zandvanger' dient er een zandvanger mee opgelegd worden als bijzondere vergunningsvoorwaarde.

Beoordeling netto opgepompt volume

De exploitant vraagt een maximaal netto opgepompt volume aan van maximaal 30.000m³ aan voor huidige IIOA.

Dit volume stemt overeen met exploitatie van een tijdelijke meldingsplichtige klasse 3 inrichting voorzien in rubriek 53.2.1° van VLAREM II Bijlage 1 - Indelingslijst.

De inrichtingen en activiteiten die opgenomen zijn in de indelingslijst van bijlage 1 van VLAREM II, worden als hinderlijk ingedeeld in drie klassen.

De inrichtingen of activiteiten van de derde klasse brengen de minste risico's of hinder mee. Mits de naleving van de algemene en sectorale voorwaarden kan er gesteld worden dat de risico's voor de externe veiligheid, de hinder, de effecten op het leefmilieu, op de wateren, op de natuur en op de mens buiten de inrichting veroorzaakt door de gevraagde exploitatie tot een aanvaardbaar niveau beperkt kunnen worden.

In elke geval dient de bemalingsperiode tot het strikt noodzakelijke te beperken. De start- en einddatum van de bemaling moet doorgegeven worden aan de dienst leefmilieu.

Hergebruik

Er worden mogelijks concentraties van gevaarlijke stoffen verwacht in het bemalingswater. Hergebruik is dan ook niet aangewezen.

Conclusie

Aangezien de aanvraag in overeenstemming is met alle bepalingen uit de Vlaamse codex en de DABM kan een gunstig advies gegeven worden onder de volgende voorwaarden:

- Het opgepompte water moet geloosd worden op de Boomlaarloop.
- Het dagdebiet mag maximaal 800 m³/dag bedragen.
- Het netto opgepompt volume mag maximaal 30000m³ bedragen.
- De vergunning wordt afgeleverd voor een periode van 120 dagen te beginnen van de startdatum van de bemaling.
- De begin- en einddatum van de bemaling moeten doorgegeven worden aan de dienst leefmilieu via leefmilieu@lier.be.
- De begin- en einddatum van de bemaling moeten doorgegeven worden aan de dienst waterbeheer van de provincie Antwerpen. (diw@provincieantwerpen.be).
- De bronbemaling dient voorzien te zijn van een zandfilter.
- Potentieel verontreinigd bemalingswater moet geanalyseerd worden op alle relevante parameters. De bemaling mag pas opgestart worden als de resultaten beschikbaar zijn. De staalname en analyse van bemalingswater dienen conform het WAC (compendium voor de monsterneming, meting en analyse van water) uitgevoerd te

worden. De concentraties aan gevaarlijke stoffen cfr bijlage 2C van Vlarem zijn lager of gelijk aan:

- voor de prioritair gevaarlijke stoffen: de toetsingswaarden, vermeld in artikel 4.2.9.1, §3, 4° van Vlarem.
- voor de overige gevaarlijke stoffen tien keer de toetsingswaarden, vermeld in artikel 4.2.9.1, §3, 4° van Vlarem.

Volgende aandachtspunten worden meegegeven:

- Omdat de bouwput dicht tegen de perceelgrenzen ligt en de omliggende gebouwen ook dicht tegen de grens gebouwd zijn, moet de stabiliteit opgevolgd worden om zettingsverschijnselen te voorkomen.
- De lozing mag geen schade aan de waterloopbedding veroorzaken.

WARMTEPOMP

De volgende geluidsnormen voor als hinderlijk ingedeelde inrichtingen zijn overeenkomst bijlage 4.5.4 VLAREM II van toepassing voor warmtepompen:

GEBIED	RICHTWAARDEN IN dB(A) IN OPEN LUCHT		
	Overdag	's Avonds	's Nachts
1° Landelijke gebieden en gebieden voor verblijfsrecreatie	40	35	30
2° Gebieden of delen van gebieden op minder dan 500 m gelegen van industriegebieden niet vermeld sub 3° of van gebieden voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen	50	45	45
3° Gebieden of delen van gebieden op minder dan 500 m gelegen van gebieden voor ambachtelijke bedrijven en kleine en middelgrote ondernemingen, van dienstverleningsgebieden of van ontginningsgebieden tijdens de ontginning	50	45	40
4° Woongebieden	45	40	35
5° Industriegebieden, dienstverleningsgebieden, gebieden voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen en ontginningsgebieden tijdens de ontginning	60	55	55
5bis° [...]	[...]	[...]	[...]
6° Recreatiegebieden, uitgezonderd gebieden voor verblijfsrecreatie	50	45	40
7° Alle andere gebieden, uitgezonderd: bufferzones, militaire domeinen en deze waarvoor in bijzondere besluiten richtwaarden worden vastgelegd	45	40	35
8° Bufferzones	55	50	50
9° Gebieden of delen van gebieden op minder dan 500 m gelegen van voor grindwinning bestemde ontginningsgebieden tijdens de ontginning	55	50	45
10° Agrarische gebieden	45	40	35

Opmerking : als eenzelfde gebied valt onder twee of meer punten van de tabel dan is in dat gebied de hoogste richtwaarde van toepassing.

De aanvraag heeft betrekking op de plaatsing van 13 warmtepompen.

Deze iioa wordt ingedeeld in een klasse 3 inrichting voorzien in rubriek 16.3.2°a) VLAREM II Bijlage 1 - Indelingslijst.

De inrichtingen en activiteiten die opgenomen zijn in de indelingslijst van bijlage 1 van VLAREM II, worden als hinderlijk ingedeeld in drie klassen. De inrichtingen of activiteiten van de derde klasse brengen de minste risico's of hinder mee.

Warmtepompen (buitenunits) kunnen een licht zoemend geluid en trillingen voortbrengen. De mogelijke impact hiervan op de omgeving moet onderzocht, voorkomen en beperkt worden. De plaatsing en ondergrond van de buitenunits kan bepalend zijn voor de hinder van de buurt.

Overeenkomstig de algemene milieuvoorwaarden voor ingedeelde inrichtingen voorzien in artikel 4.1.2.1. §1 VLAREM II moet de exploitant als normaal zorgvuldig persoon steeds de beste beschikbare technieken toepassen ter bescherming van mens en milieu, en dit zowel bij de keuze van behandelingsmethodes op het niveau van de emissies, als bij de keuze van bronbeperkende maatregelen (aangepaste productietechnieken en -methoden, grondstoffenbeheersing, energie en dergelijke meer).

De exploitant treft als normaal zorgvuldig persoon alle nodige maatregelen om de buurt niet te hinderen door geluid of trillingen en dergelijke meer (artikel 4.1.3.2.). Bij hinder moet de exploitant onmiddellijk de nodige maatregelen treffen om die toestand te verhelpen (artikel 4.1.3.3.)

Conclusie

Er kan gesteld worden dat de risico's voor de externe veiligheid, de hinder, de effecten op het leefmilieu, op de wateren, op de natuur en op de mens buiten de inrichting veroorzaakt door de gevraagde exploitatie tot een aanvaardbaar niveau kunnen worden beperkt, mits naleving van de algemene en sectorale milieuvergunningsvoorwaarden.

In functie van de warmtepompen worden geen bijzondere vergunningsvoorwaarden opgelegd.

Bespreking openbaar onderzoek / standpunt bureu

Volgens artikel 67 §1, 1° van het besluit van de Vlaamse regering van 27 november 2015 betreffende de omgevingsvergunning, moet een openbaar onderzoek worden ingesteld conform de bepalingen van titel 3, hoofdstuk 5, van dit besluit.

De aanvraag werd onderworpen aan een openbaar onderzoek.

Het openbaar onderzoek vond plaats van 19 oktober 2025 tot 17 november 2025. Naar aanleiding van het openbaar onderzoek tekenden 2 indieners bezwaar aan.

Inhoud bezwaarschriften

Volgend(e) standpunt(en) werd(en) uitgebracht:

De bezwaren handelen samengevat over de volgende elementen:

Gabarit en straatbeeld

- Bezwaarindiener vindt dat er te weinig groen wordt voorzien. Voor het rooien van 3 bomen worden slechts 3 nieuwe bomen voorzien. Het groene karakter van de locatie verdwijnt. Er komt onvoldoende biodiversiteit.
- De voortuinen worden gedomineerd door verharding (paden naar voordeur) en bieden geen groene buffer naar de openbare ruimte
- Bezwaarindiener klaagt over buitensporige dichtheid en impact op leefbaarheid. Dit creëert een beklemmend straatbeeld en een muureffect
- Hoe verhoudt de materialisering zich tegenover de buurt?
- Kunnen de compenserende 3 bomen wel op het lot 14 met de inrit naar ondergrondse parking en de bouwvrije strook langs de boomlaarloop?

Mobiliteit en parkeren

- Concentratie van verkeersbewegingen geeft verhoogd risico op filevorming, en conflict met zwakke weggebruikers.
- Schilderstrook in kleur en biggenruggen zijn palliatieve maatregelen.

Wateroverlast

- Bezwaarindiener klaagt over ontoereikende waterhuishouding en risico op wateroverlast, alsook over risico's van bronbemaling.
- Bezwaarindiener maakt zich zorgen over PFAS vervuiling die zal aangezogen worden door bronbemaling

Erfdienstbaarheden, Lichten en zichten, privacy

- Bezwaarindiener klaagt over verlies van privacy.
- Het pad met openbaar karakter verhoogt de privacy-impact en risico op zwerfvuil, vandalisme, onveiligheidsgevoel.

Geluidsoverlast

- Bezwaarindiener klaagt over hinder tijdens uitvoering van de werken, door verkeer, geluidsoverlast, parkeerlast door werklieden, beschadiging van openbare weg.

Procedure

- Er is geen concreet beplantingsplan
- Verkeersstudie ontbreekt
- Bezwaarindiener vraagt uitvoeringsplan, beperking van werftijden, plaatsbeschrijving
- Bezwaarindiener verzoekt een verkeersstudie te eisen en verkeersremmende maatregelen op te leggen.
- Bezwaarindiener vraagt reductie van het aantal wooneenheden en meer variatie in volumes en terugsprongen.
- Het dossier bevat geen werfopvolging, timing, of maatregelen om hinder te beperken.
- Er ontbreekt een omgevingsanalyse, bezwaarindiener vraagt 3D-renders
- Bezwaarindiener vraagt voor de wegenis een duidelijke regeling, screening met groene haag, verlichting met bewegingssensoren.
- Bezwaarindiener verzoekt het college om voorwaarden op te leggen: verdubbeling van aantal bomen, gespreid over het terrein en in tuinen van woningen; verplicht beplantingsplan met inheemse soorten; groene voorgevelstroken, groene gevelbegroeiing, een publiek toegankelijke groene bufferzone.
- Bezwaarindiener vraagt om de vergunning te weigeren of strikte voorwaarden op te leggen, meer bepaald:
 1. Verdubbeling van het aantal aan te planten bomen (6 in plaats van 3)
 2. Verplicht beplantingsplan met inheemse soorten en groene voorgevelstroken
 3. Groene gevelbegroeiing op minstens 30% van de gevels
 4. Verkeers- en mobiliteitsimpactstudie met concrete maatregelen
 5. Hydrologische impactstudie met monitoring grondwater en schadevergoedingsregeling
 6. Bovengrondse waterberging (wadi) als extra veiligheidsbuffer
 7. Gedetailleerd werfopvolgingsplan met hinderbeperkende maatregelen
 8. Groene afscheiding langs het wandelpad
- Bezwaarindiener vraagt meer aandacht voor lokale waterhuishouding en interactie met Boomlaarloop, het doortrekken van de trage weg op de linkeroever van de Boomlaarloop.

Andere

- Het project heeft gemiste kansen voor klimaatadaptatie (groene gevels, geen hoogstambomen, geen natuurlijke infiltratie)

Wegenis

- Wie is verantwoordelijk voor onderhoud, sneeuwruimen, verlichting van dit pad.
- Er wordt volgens bezwaarindiener in de aanvraag geen gewag gemaakt van trage weg in de erfdienstbaarheidsstrook langs de Boomlaarloop. Dat zou volgens hem een meerwaarde hebben.

Evaluatie bezwaarschriften

De verschillende elementen uit de bezwaren betreffende gabarit en straatbeeld moeten/kunnen niet worden bijgetreden om volgende redenen:

Wel: Het groene karakter moet behouden blijven, daarom worden voorwaarden opgelegd.

Niet: De paden in de voortuinen naar de voordeur zijn voorzien met een breedte van 1m. Dat is voldoende breed en niet overdreven. Meer verhardingen mogen niet.

Niet: De materialisering is gepast in de omgeving.

Wel: Betreffende de locatie van de 3 bomen en de inrit werd er geoordeeld door technisch bureau en door DIW. Hiervoor worden voorwaarden opgelegd.

De verschillende elementen uit de bezwaren betreffende mobiliteit en parkeren kunnen niet worden bijgetreden om volgende redenen:

Het advies van de cel mobiliteit is gunstig.

De verschillende elementen uit de bezwaren betreffende wateroverlast moeten worden bijgetreden om volgende redenen:

Het advies van DIW en dat van Pidpa legt voorwaarden op.

De verschillende elementen uit de bezwaren betreffende erfdienstbaarheden, lichten en zichten, privacy zijn van privaatrechtelijke aard en niet van stedenbouwkundige aard. Hierover kan dan ook geen stedenbouwkundige appreciatie gegeven worden. Zaken van privaatrechtelijke aard worden geregeld in het Burgerlijk Wetboek.

Een omgevingsvergunning wordt verleend onder voorbehoud van de betrokken burgerlijke rechten. Het verlenen van een vergunning houdt derhalve geen enkele beslissing in omtrent het bestaan en de draagwijdte van deze rechten. Krachtens artikel 144 van de Grondwet behoren geschillen over burgerlijke rechten, zoals erfdienstbaarheden, tot de uitsluitende bevoegdheid van de burgerlijke rechtbanken.

De verschillende elementen uit de bezwaren betreffende geluidsoverlast kunnen niet worden bijgetreden om volgende redenen: Dit wordt beteugeld in het politiereglement.

De verschillende elementen uit de bezwaren betreffende de procedure kunnen niet worden bijgetreden om volgende redenen:

Alle stukken vereist in het normenboek zijn aanwezig in de aanvraag.

Het college beslist over vergunning of weigering en over de op te leggen voorwaarden.

De verschillende elementen uit de bezwaren betreffende andere moeten worden bijgetreden om volgende redenen:

Bijkomende voorwaarden betreffende groen worden opgelegd.

De verschillende elementen uit de bezwaren betreffende wegenis moeten worden bijgetreden om volgende redenen:

De verantwoordelijkheid over het erfdienstbare pad wordt afgesproken met de stad (openbaar domein)

Het erfdienstbare pad sluit aan op het openbaar domein van de rechteroever van de Boomlaarloop via de 'voorlopige' brug.

Aan de elementen die werden bijgetreden uit de bezwaren kan tegemoet worden gekomen indien volgende voorwaarden worden nageleefd:

- Voorwaarden betreffende groenvoorziening
- Voorwaarden betreffende water
- Voorwaarden betreffende verantwoordelijkheid van erfdienstbare pad

Het tweede openbaar onderzoek vond plaats van 5 december 2025 tot 3 januari 2026 naar aanleiding van een wijzigingslus. Naar aanleiding van het openbaar onderzoek tekenden 2 indieners bezwaar aan.

Inhoud bezwaarschriften

Volgend(e) standpunt(en) werd(en) uitgebracht:

De bezwaren handelen samengevat over de volgende elementen:

Gabarit en straatbeeld

- Het grote bouwvolume vereist een nauwkeurige afstemming met de omgeving.
- Het rooien van volwassen bomen kan negatieve impact hebben op ecologische en visuele waarde.

Mobiliteit en parkeren

- Bezwaarindieners denken dat er te weinig parkeerplaatsen zijn aangezien er geen individuele opritten zijn voorzien.
- Hij vreest voor de verkeersveiligheid ter plaatse van de inrit.

Wateroverlast

- Mogelijke nadelige hydrologische effecten: lozing zonder retour en grondwaterpeil.
- Voor woning op lot 10 is er geen ruimte voor infiltratie, kan dit?
- Waar er gesteld wordt dat "de infiltratievoorzieningen zijn voorzien op maximaal 50 cm onder het maaiveld", dan hoopt bezwaarindieners dat dit de bodem van de voorziening betreft en niet dat er 50 cm grond over komt
- De maximum- en minimumdebieten van de beek moeten omzichtig bepaald en gemonitord worden.
- Bezwaarindieners maken zich zorgen over PFAS vervuiling die zal aangezogen worden door bronbemaling

Erfdienstbaarheden, Lichten en zichten, privacy

- Het wandelpad achteraan zal extra verkeer veroorzaken en privacy aantasten.
- De tuinhuisen met muur van 2m hoog benadelen het open zicht.

Wegenis

- Er wordt volgens bezwaarindieners in de aanvraag geen gewag gemaakt van trage weg in de erfdienstbaarheidsstrook langs de Boomlaarloop. Dat zou volgens hem een meerwaarde hebben. Indien de tijdelijke brug zou blijven liggen, zou er meteen aansluiting zijn met de huizen aan de overkant van de beek. Indien de vijfmeterzone tussen de percelen F131b en F123a niet beschikbaar zou zijn, kan er eventueel een vlonderpad boven de beek gelegd worden.

Evaluatie bezwaarschriften

De verschillende elementen uit de bezwaren betreffende gabarit en straatbeeld kunnen niet / moeten worden bijgetreden om volgende redenen:

Niet: het grote bouwvolume op zich komt overeen met de vergunde verkaveling
Wel: Het groene karakter moet behouden blijven, daarom worden voorwaarden opgelegd.

De verschillende elementen uit de bezwaren betreffende mobiliteit en parkeren kunnen niet worden bijgetreden om volgende redenen:

Het advies van de cel mobiliteit is gunstig.

De verschillende elementen uit de bezwaren betreffende wateroverlast moeten worden bijgetreden om volgende redenen:

Het advies van DIW en dat van Pidpa legt voorwaarden op.

Er worden met betrekking tot de bemaling bijzondere milieuvoorwaarden opgelegd.

De verschillende elementen uit de bezwaren betreffende erfdienstbaarheden, lichten en zichten, privacy zijn van privaatrechtelijke aard en niet van stedenbouwkundige aard. Hierover kan dan ook geen stedenbouwkundige appreciatie gegeven worden. Zaken van privaatrechtelijke aard worden geregeld in het Burgerlijk Wetboek.

Een omgevingsvergunning wordt verleend onder voorbehoud van de betrokken burgerlijke rechten. Het verlenen van een vergunning houdt derhalve geen enkele beslissing in omtrent het bestaan en de draagwijdte van deze rechten. Krachtens artikel 144 van de Grondwet behoren geschillen over burgerlijke rechten, zoals erfdienstbaarheden, tot de uitsluitende bevoegdheid van de burgerlijke rechtbanken.

De verschillende elementen uit de bezwaren betreffende moeten worden bijgetreden om volgende redenen:

Omdat in het masterplan Bosstraat een doorwaadbaarheid werd voorzien, en de stad geen voorwaarden kan opleggen over het achterste deel van het perceel welk buiten deze aanvraag werd gehouden, werd er door de stad geëist om toch een pad te laten aanleggen in deze aanvraag.

Het erfdienstbare pad sluit aan op het openbaar domein van de rechteroever van de Boomlaarloop via de 'voorlopige' brug. Een definitieve brug zou verder Noordwaarts moeten komen en naadloos aansluiten op de reeds aangelegde verharding in openbaar domein op de rechteroever. Dit kan echter pas wanneer het achterste deel van het perceel ontwikkeld wordt. Deze tijdelijke oplossing moet blijven tot er een ontwikkeling wordt goedgekeurd op het achterste deel van het perceel.

Aan de elementen die werden bijgetreden uit de bezwaren kan tegemoet worden gekomen indien volgende voorwaarden worden nageleefd:

- Voorwaarden betreffende groenvoorziening
- Voorwaarden betreffende water
- Voorwaarden betreffende verantwoordelijkheid van het pad
- Voorwaarden betreffende de brug en het erfdienstbare pad. De tijdelijke brug en erfdienstbaar pad met openbaar karakter moeten uitgevoerd worden in het eerste jaar na ingebruikname van de woningen en minstens blijven tot er een ontwikkeling wordt goedgekeurd op het achterste deel van het perceel.
- Voorwaarden betreffende de bemaling

Beoordeling uitgebrachte adviezen

Provincie Antwerpen - Dienst Waterbeleid werd op 9 oktober 2025 om advies gevraagd, maar heeft geen advies uitgebracht.

Provincie Antwerpen - Dienst Waterbeleid heeft op 10 februari 2026 onder ref. WAAD-2025-3813 volgend advies uitgebracht: voorwaardelijk gunstig

- **DEEL I : WATERTOETSADVIES**

1. WETTELIJKE BASIS VOOR DE WATERTOETS

Onder verwijzing naar artikel 1.3.1.1 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid gecoördineerd op 15 juni 2018 werd onderzocht of er een schadelijk effect op de waterhuishouding uitgaat van de geplande ingreep. Dit advies

wordt verleend in uitvoering van artikel 5 van het besluit van de Vlaamse regering van 20 juli 2006 en latere wijzigingen.

In uitwerking van artikel 7 van het watertoetsbesluit werd specifiek voor de provincie Antwerpen een eigen provinciaal beleidskader rond wateradviezen uitgewerkt. Dit beleidskader verduidelijkt wat de gehanteerde krijtlijnen zijn voor de beoordeling van de verenigbaarheid van de vergunningsaanvraag met het watersysteem, en met welke zaken een aanvrager rekening moet houden voor het verkrijgen van een gunstig wateradvies. Het provinciale beleidskader voor wateradviezen werd door de deputatie goedgekeurd in zitting van 21 september 2023 en is te vinden op de website van de provincie Antwerpen:

<https://www.provincieantwerpen.be/aanbod/dlm/dienst-integraal-waterbeleid/advies-over-dewatertoets.html>.

2. KENMERKEN WATERSYSTEEM

2.1. Waterloop nr. A.8.01.1, Boomlaarloop van 2de categorie

Het project paalt aan de waterloop.

2.2. Kaartgegevens

Het project is niet gelegen in overstromingsgevoelig gebied volgens de watertoetsadvieskaart.

Volgens het gewestplan zijn de percelen gelegen in woonuitbreidingsgebieden en woongebieden.

Het gebied is volgens de BWK biologisch minder waardevol.

2.3. Voorschriften waterbeheerplan

Volgende voorschriften van een waterbeheerplan zijn van toepassing:

- Krachtlijn 1: terugdringen van risico's die de veiligheid aantasten; het voorkomen, het herstellen en waar mogelijk het ongedaan maken van watertekort;
- Krachtlijn 2: water voor de mens: scheepvaart, watervoorziening, industrie en landbouw, onroerend erfgoed, recreatie;
- Krachtlijn 3: de kwaliteit van water verder verbeteren;
- Krachtlijn 4: duurzaam omgaan met water;
- Krachtlijn 5: voeren van een meer geïntegreerd waterbeleid.

3. WETGEVING WATERLOPEN

Onderhavig hoofdstuk bevat enkele aandachtspunten uit de wetgeving waterlopen waarmee bij de verdere ontwikkeling van het perceel rekening moet worden gehouden. Deze regels zijn ook van toepassing op handelingen waarvoor geen vergunning moet worden aangevraagd zoals bijvoorbeeld het aanplanten van een haag.

3.1. Afstandsregels – erfdienstbaarheden: 1 en 5 meter zone

Verbod constructies – reliëfwijzigingen 5 m zone

Er mogen geen nieuwe bovengrondse constructies worden opgericht of aanmerkelijke reliëfwijzigingen worden doorgevoerd binnen 5 meter landinwaarts vanaf de bovenste rand van het talud van de waterloop (artikel 1.3.2.2. § 1, 4° Waterwetboek).

- De inrit van de kelder dient strikt buiten de 5-meterzone langs de waterloop gehouden te worden, te meten vanaf de bovenste rand van het talud

Recht van doorgang en deponie waterbeheerder

In een zone van 5 meter landinwaarts vanaf de bovenste rand van het talud van de waterloop geldt ten voordele van de waterloopbeheerder een recht van doorgang voor het uitvoeren van noodzakelijke onderhouds- en ruimingwerken, en een recht van deponie voor het spreiden van onschadelijke ruimingsproducten en maaisel.

Dit wil zeggen dat er langs beide kanten van de waterloop een zone van 5 meter landinwaarts gemeten vanaf de werkelijke kruin van de waterloop vrij moet worden gehouden van voorwerpen, constructies, aanplantingen en gebouwen die het recht van doorgang belemmeren.

Deze verplichtingen gelden zowel voor open als ingebuisde waterlopen. Bij een ingebuisde waterloop wordt de 5 meter zone gemeten vanaf het midden van de buis of koker, waarbij men de 5 meter zone vermeerderd met een halve kruinbreedte zoals opgenomen in de digitale atlas.

De waterloop moet op terrein opgemeten worden en op het (inplantings)plan worden weergegeven, inclusief de 5-m zone. Indien de werkelijke breedte kleiner is dan de wettelijke breedte wordt de 5 meter zone gemeten vanaf het midden van de waterloop waarbij men de 5 meter zone vermeerderd met een halve kruinbreedte zoals opgenomen in de digitale atlas.

Afsluitingen

Afsluitingen mogen enkel op een afstand van 0,75 m tot 1 m landinwaarts gemeten vanaf de bovenste rand van het talud van de waterloop geplaatst worden. Ze mogen niet hoger zijn dan 1,5 m boven de begane grond. Afsluitingen hoger dan 1,5 m moeten op minstens 5 m van de kruin van de waterloop geplaatst worden. De afsluiting is zo opgesteld dat ze geen belemmering vormt bij het onderhoud van de waterlopen, of ze kan op eenvoudige wijze weggenomen worden.

Hagen

Nieuwe hagen mogen enkel op een afstand van 0,75 m tot 1 m landinwaarts gemeten vanaf de bovenste rand van het talud van de waterloop geplaatst worden ofwel buiten de 5-meterzone. Nieuwe en bestaande hagen binnen de 5-meterzone moeten voor de toegankelijkheid van de waterloop periodiek teruggezet worden zodat deze een maximale hoogte houden van 1 meter en een maximale breedte van 0,5 meter.

Verhardingen en ondergrondse constructies

Verhardingen (opritten, terrassen,...) , leidingen en ondergrondse constructies voorzien tot op een afstand van minder dan 5 m vanaf de bovenste rand van het talud van de waterloop moeten bestand zijn tegen het overrijden van machines tot 40 ton.

Verhardingen zijn niet toegestaan binnen de 1 m landinwaarts gemeten vanaf de bovenste rand van het talud van de waterloop.

Beplantingen

De aanplanting van nieuwe bomen en struiken langs de onbevaarbare waterlopen dient als volgt te gebeuren:

1. ofwel een eerste rij bomen op een plantafstand van 5 m landinwaarts gemeten vanaf de bovenste rand van het talud van de waterloop en met een vrij te bepalen afstand tussen de bomen;

2. ofwel een eerste rij bomen op een plantafstand van 0,75 tot 1,00 m landinwaarts gemeten vanaf de bovenste rand van het talud van de waterloop met een afstand tussen de bomen van minimum 12 m, zodat de bereikbaarheid van de waterloop met machines blijft verzekerd, en een tweede rij bomen zoals vermeld onder punt 1.

Volgens de wet op het natuurbehoud is het verboden naaldbomen te planten of te herplanten of hun zaailingen te laten groeien op minder dan 6 m van de bovenste rand van het talud van de waterlopen.

De bereikbaarheid van de waterloop voor uitvoering van de noodzakelijke onderhouds-, ruimings- en herstellingswerken dient echter steeds gevrijwaard te worden.

Verbod bemesting 5 en 10 m zone

Elke vorm van bemesting, met uitzondering van bemesting door rechtstreekse uitscheiding bij begrazing, is verboden binnen een zone van 5 meter landinwaarts vanaf de bovenste rand van het talud van de waterloop, en binnen een zone van tien meter in het Vlaams Ecologisch Netwerk en indien een helling grenst aan de waterloop.

Verbod grondbewerkingen en pesticiden 1 m zone

Binnen een afstand van minimaal 1 meter vanaf de bovenste rand van het talud van de waterloop mag de grond niet bewerkt worden. Binnen deze 1 meter zone geldt voor land- en tuinbouwers ook een verbod op het gebruik van pesticiden (= biociden + gewasbeschermingsmiddelen). Voor particulieren bedraagt de minimale afstand voor het gebruik van pesticiden 6 meter vanaf de bovenste rand van het talud van de waterloop.

Afhankelijk van het product kunnen er echter strengere regels gelden (1 tot 20m volgens de voorschriften op de verpakking).

3.2. Openbaar domein

De onbevaarbare waterlopen maken deel uit van het openbaar domein van de waterbeheerder. De bedding van een waterloop van tweede categorie wordt geacht toe te behoren aan de provincie.

3.3. Werken aan waterlopen

Het is verboden werken uit te voeren aan, over of onder een onbevaarbare waterloop zonder machtiging van de bevoegde waterbeheerder. Hieronder kan onder meer verstaan worden het optrekken of plaatsen van een constructie (overwelling, kruisen met nutsleiding, aansluiting, elke vaste constructie in de waterloop, oeverversterking) of het uitvoeren van reliëfwijzigingen (verleggen, dempen of herprofilering van waterloop).

De machtiging voor werken aan de waterloop kan via een gunstig advies van de waterbeheerder in de vereiste omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen worden geïntegreerd, als de eventuele voorwaarden waarvan het gunstige advies afhankelijk wordt gemaakt, in de vergunning in kwestie worden opgelegd.

4. VERENIGBAARHEID MET HET WATERSYSTEEM

De aanvraag betreft de oprichting van 13 nieuwbouwwoningen met gemeenschappelijke kelder. Mogelijke schadelijke effecten zouden kunnen ontstaan door:

- wijziging van infiltratie naar het grondwater aangezien verhardingen en bebouwing een versnelde afvoer van hemelwater en een verminderde infiltratie in de bodem tot gevolg hebben.

Dit kan leiden tot onvoldoende aanvulling van het grondwater, met (meer) verdroging tot gevolg;

De aanvraag is verenigbaar met de doelstellingen van het Decreet Integraal Waterbeleid (art. 1.2.2.) wanneer men zich houdt aan de algemene wettelijke voorwaarden.

4.1. Voor de wijziging van infiltratie naar het grondwater

Voor wat betreft het aspect infiltratie kunnen de schadelijke effecten worden ondervangen indien de aanvraag minstens voldoet aan de gewestelijke, provinciale, gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten e.a. Verder moet voldaan worden aan art. 6.2.2.1.2 § 4 van Vlarem II met betrekking tot de afvoer van hemelwater, doelstelling 6° a) opgenomen in art. 5 van het decreet integraal waterbeleid en het concept 'vasthouden-bergen-afvoeren' dat opgenomen is in de waterbeleidsnota en de stroomgebiedbeheerplannen.

Prioriteit moet uitgaan naar hergebruik van hemelwater en vervolgens naar infiltratie boven buffering met vertraagde afvoer.

Vermijden afstroom van hemelwater

Het is cruciaal om duurzaam om te gaan met de ruimte en alleen noodzakelijke verharding aan te leggen én om kritisch na te denken over bestaande verharding. Op vele plaatsen is er namelijk een overvloed aan (ongebruikte) verharding. Om een gezondere leefomgeving te realiseren en de klimaatuitdagingen aan te gaan, is het belangrijk om de open ruimte die ons rest zo veel mogelijk te beschermen. Door de aanleg van verhardingen kunnen de functies van de bodem niet of onvoldoende vervuld worden. Dit leidt onder meer tot een groter risico op overstromingen, minder waterinfiltratie en -berging, hitteproblemen in stads- en dorpskernen, minder CO₂-opslag en een verlies aan biodiversiteit.

Ondoorlatende verhardingen wateren af naar naastliggende groenzones voor infiltratie op eigen terrein. Om infiltratie op eigen terrein te behouden, dient de groenzone minimaal 25% van de verharde oppervlakte te bedragen. De aangrenzende groenzone dient te worden uitgewerkt met een licht komvormige maaiveldverlaging van minimum 5 cm diep.

Verhardingen moeten maximaal waterdoorlatend zijn. Waterdoorlatende verharding dient waar mogelijk te worden aangelegd onder een helling van minder dan 2%. Indien de verharding wordt aangelegd met een grotere helling wordt afstroom verwacht en dient deze af te wateren naar een voldoende grote groenzone of infiltratiezone. Alle lagen, inclusief de funderingslaag, dienen een minimale doorlatendheid van 5.4*10⁻⁵ m/s te hebben. Bovendien mogen er geen afvoerkolken worden voorzien. Steenslagfundering moet conform Standaardbestek 250 voor waterdoorlatende verhardingen aangelegd worden. Indien dit niet het geval is, dienen deze verharde

oppervlaktes meegenomen te worden in de berekening van de infiltratievoorziening en naar de infiltratievoorziening af te wateren.

Hemelwaterput en hergebruik

De aanvraag voorziet om de individuele woningen aan te sluiten op aparte hemelwaterputten

van 7500 liter, die zou overlopen naar een infiltratievoorziening.

Het opgevangen hemelwater wordt hergebruikt voor WC's, wasmachine, binnendienstkraan, buitendienstkraan.

De hemelwaterput voldoet aan de geldende regelgeving.

Infiltratievoorziening

Om effectief te zijn en drainage van het grondwater te vermijden, dient de infiltratievoorziening zich geheel boven de gemiddelde voorjaarsgrondwaterstand te bevinden. Enkel het volume en de oppervlakte van de infiltratievoorziening boven dit peil kunnen in rekening genomen worden.

Op basis van de drainageklasse van de bodemkaart, zoals raadpleegbaar op Geopunt, is de maximaal toegestane diepte van een infiltratievoorziening op dit perceel 50 cm.

De aanvraag voorziet de aanleg van bovengrondse betonnen infiltratiekuipen.

Het wordt aanbevolen om deze te vervangen door ondiepe open infiltratievoorzieningen in de vorm van infiltratiekommen of wadi's. Een open, bovengrondse voorziening is niet afgedekt of opgevuld en kan begroeien. Omwille van de vele voordelen van open, bovengrondse voorzieningen (maximaal behoud van infiltratiecapaciteit, eenvoudiger onderhoud, snelle visuele controle, lagere kostprijs, betere ecologie, verkoelend effect, grotere bewustwording,...) is het noodzakelijk hier prioritair op in te zetten. In gevallen waar de bovengrondse infiltratievoorziening niet kan begroeien zoals hier toegepast kan geen garantie worden gegeven dat de bodem op termijn niet zal dichtslibben. Daarom kan enkel de wandoppervlakte in rekening worden gebracht als infiltratieoppervlak.

Aanbeveling:

- Het wordt aanbevolen een open infiltratiesysteem (infiltratiekom/gracht/wadi) aan te leggen. Open voorzieningen zijn efficiënter, onderhoudsvriendelijker en goedkoper in aanleg dan de betonnen infiltratiekuipen.

De overloop van de hemelwaterput van woning 10 wordt niet aangesloten op een infiltratievoorziening, dit kan niet aanvaard worden. Deze dient eveneens via de kelder of via een naburig perceel te worden aangesloten op een conform gedimensioneerde infiltratievoorziening.

Voorwaarde:

- Woning 10 dient te worden aangesloten op een conform gedimensioneerde infiltratievoorziening.

De overlopen van de individuele infiltratievoorziening worden aangesloten op de Boomlaarloop via een drainage/infiltratiebuizen onder het erfdienstbare pad achter de tuinen. Om drainage van grondwater te vermijden en het water in deze buizen maximaal de kans te geven om ter plaatse te infiltreren mag de overloop van deze buizen maximaal 30 cm onder het maaiveld voorzien worden

Voorwaarde

- De overloop van de infiltratiebuizen op de Boomlaarloop mag maximaal 30 cm onder het maaiveld voorzien worden.

DEEL II : MACHTIGINGSADVIES WERKEN AAN DE WATERLOOP

5. WETTELIJKE BASIS VOOR HET MACHTIGINGSADVIES

Op grond van artikel 12 van de wet van 28 december 1967 betreffende de onbevaarbare waterlopen is een machtiging van de deputatie van de provincie vereist voor werken aan een onbevaarbare waterloop van tweede categorie buiten polder – of wateringgebied.

Een gunstig advies van de deputatie in het kader van de aanvraag tot omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen of voor het verkavelen van gronden, geldt als machtiging als de eventuele voorwaarden waarvan het gunstige advies afhankelijk wordt gemaakt, in de vergunning in kwestie worden opgelegd.

6. VOORWAARDEN VOOR HET UITVOEREN VAN WERKEN AAN DE WATERLOOP
Artikel 16 van de wet van 28 december 1967 betreffende de onbevaarbare waterlopen - hierna genoemd 'WOW' - bepaalt dat de onbevaarbare waterlopen deel uitmaken van het openbaar domein van de overheid die de waterloop in kwestie beheert. De bedding van een onbevaarbare waterloop wordt geacht eigendom te zijn van de waterbeheerder.

Volgens artikel 9, § 1 van de WOW moeten constructies op de onbevaarbare waterlopen onderhouden en hersteld worden door de eigenaar ervan. Bij nalatigheid kan de waterbeheerder de nodige werken ambtshalve (laten) uitvoeren en de kosten hiervan verhalen.

Artikel 9, § 2 van de WOW verplicht de eigenaars of gebruikers van constructies op de onbevaarbare waterlopen deze constructies te laten functioneren volgens de instructies die ze daarvoor krijgen van de bevoegde waterbeheerder. In functie van het algemeen belang, kunnen die instructies altijd gewijzigd worden. Dat kan zelfs door mondeling bevel. De eigenaars of gebruikers van constructies zorgen ervoor dat de werking van de constructies geen schadelijke effecten veroorzaakt voor de aangelanden stroomopwaarts en stroomafwaarts.

Artikel 12 van de WOW bepaalt dat de integratie van de machtiging in de omgevingsvergunning geen afbreuk doet aan het precaire karakter van het recht van gebruik op het domein van de waterbeheerder. De machtiging kan bijgevolg te allen tijde op gemotiveerde wijze worden aangepast of ingetrokken door de bevoegde overheid in het belang van het watersysteem. De vergunninghouder heeft hiervoor geen recht op schadevergoeding.

De machtiging doet geen afbreuk aan eventuele eigendomsrechten en geldt bij eigendomsinname slechts voor zover de overdracht is voltooid.

De machtiging ontslaat de houder er niet van zich te voorzien van de overeenkomstig andere wetgeving vereiste machtigingen, vergunningen of toelatingen.

Het uitvoeren van de werken mag de regelmatige afvoer van het water niet verhinderen.

Op deze machtiging is de vervalregeling van artikel 99, § 1 van het Omgevingsvergunningsdecreet van toepassing. Hieruit volgt dat de vergunning/machtiging van rechtswege vervalt in elk van volgende gevallen:

- als de verwezenlijking van de vergunde handelingen niet wordt gestart binnen de twee jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning/machtiging;
- als het uitvoeren van de vergunde handelingen meer dan drie opeenvolgende jaren wordt onderbroken.

De provinciale dienst Integraal Waterbeleid (DIW) moet uiterlijk 10 dagen vóór de start van de werken en 10 dagen na voltooiing van de werken telefonisch (03 240 64 61) of per mail (diw@provincieantwerpen.be) hiervan in kennis worden gesteld.

Aan de personeelsleden van deze dienst moet steeds toegang worden verleend voor toezicht.

Alle in deze machtiging opgelegde voorwaarden verbinden de vertegenwoordigers of rechtverkrijgenden van de aanvrager of vergunninghouder.

Om de verenigbaarheid met het watersysteem te verzekeren worden volgende bijzondere voorwaarden opgelegd:

OVERWELVINGEN

De gedeeltelijke overwelving zal worden uitgevoerd volgens aanduiding op de plannen van de aanvraag: inplantingsplan en principedetail tijdelijke brug over waterloop.

1. Plaats

Onmiddellijk stroomopwaarts ataspunt K.2, meer speciaal tussen de kadasterpercelen 3 AFD - LIER, sectie F nrs. 787A en 118E2.

2. Lengte

Over een maximale lengte van 2,50 m.

3. Doorstromingsprofiel

Met een brug uitgevoerd als "dek op oevers" waarbij het doorstromingsprofiel van de waterloop dient behouden te worden met minstens een bodembreedte van 0,60 m.

De beide taluds onder het dek dienen versterkt te worden met een beschoeiing in duurzame materialen zoals metselwerk in kassei, baksteen, schanskorven, breuksteen, beton en betonproducten.

De onderkant van het dek zal niet lager liggen dan het peil van de aanpalende gronden. De brug dient te worden gefundeerd op een afstand van minimum 0,50 m van de kruin van de waterloop zodanig dat elke afzakking van de taluds van de waterloop vermeden wordt. 4. De vergunning is tijdelijk en wordt uitsluitend verleend onder het oogpunt van de wetgeving betreffende de onbevaarbare waterlopen en ontslaat de vergunninghouder niet van de verplichting zich te voorzien van andere toelatingen, vergunningen en bijkomende voorwaarden welke zouden noodzakelijk zijn.

5. Het overwelfde gedeelte blijft onderworpen aan de wetgeving op de onbevaarbare waterlopen.

De toegang tot de gedeeltelijke overwelving zal steeds zonder hindernis mogelijk blijven.

Het is dan ook verboden om het overwelfde gedeelte constant te gebruiken hetzij als stapelplaats, hetzij te overbouwen, hetzij op enige andere wijze de toegang te beletten.

6. De gedeeltelijke overwelving moet door de vergunninghouder steeds in goede staat van onderhoud worden gehouden.

Indien de vergunninghouder hierbij in gebreke blijft zal de beheerder van de waterloop die werken ambtshalve doen uitvoeren op kosten van de vergunninghouder.

De kostprijsverhoging voor ruiming van het overwelfde vak kan door de beheerder van de waterloop van de vergunninghouder teruggevorderd worden.

7. De aanvrager dient regelmatig de overwelving te ruimen en dit zowel wat betreft de oppervlakkige ruimingswerken (wegnemen van allerlei hindernissen die verstoppingen kunnen veroorzaken) als de grondige ruimingswerken (verwijderen van eventuele aanslibbingen uit de overwelving).

AANSLUITING OVERLOOP DRAINAGE/INFILTRATIEBUIZEN

De aansluiting zal worden uitgevoerd volgens aanduiding op het rioleringsplan van de aanvraag:

1. Plaats

Onmiddellijk stroomopwaarts atlaspunt K.2, meer speciaal tussen de kadasterpercelen 3 AFD - LIER, sectie F nrs. 787A en 118E2.

2. Wijze

Met ronde buizen met een maximale binnendiameter van 0,165 m in de open waterloop.

De buizen zijn bestand tegen het overrijden van machines voor de werken aan de waterloop.

3. Het doorstromingsprofiel van de open waterloop mag niet worden verminderd.

4. De afwerking van de aansluiting (lozingspunt) dient zodanig te gebeuren dat uitspoeling en afzakking van de bodem en het talud evenals beschadigingen aan de waterloop worden voorkomen. Hiertoe kan het talud extra ingezaaid worden met een grasmengsel, kunnen graszoden aangewend worden of kan een kasseibeschoeiing aangebracht worden.

Eventuele schade ontstaan ten gevolge van de aansluiting dient door de gebruiker te worden hersteld.

5. Binnen de bedding van de waterloop en binnen de erfdienstbaarheidsstrook van 5,00 m landinwaarts gemeten vanaf de kruin van de waterloop dienen de nodige schikkingen en voorzieningen getroffen te worden om beschadiging van de leiding te voorkomen tijdens de uitvoering van de onderhoudswerken aan de waterloop; eventuele schade kan niet op de waterloopbeheerder verhaald worden.

6. Het is verboden via de oppervlaktewaterleiding vuile of huisafvalwaters te lozen.

7. Er dient rekening gehouden te worden met de toestand en het afvoervermogen van de waterloop.

De lozingsdebieten en lozingsfrequenties dienen zodanig beperkt te worden dat zij geen wateroverlast, geen schade en geen kwaliteitsverlies veroorzaken.

8. De vergunning wordt uitsluitend verleend onder het oogpunt van de wetgeving betreffende de onbevaarbare waterlopen en ontslaat de vergunninghouder niet van de

verplichting zich te voorzien van andere toelatingen, vergunningen en bijkomende voorwaarden welke zouden noodzakelijk zijn.

7. TOETSING EN CONCLUSIE

Gunstig, mits rekening gehouden wordt met de voorwaarden en maatregelen zoals besproken in bovenstaand punt, in het bijzonder met de daar vermelde aandachtspunten, aanbevelingen en voorwaarden:

- De inrit van de kelder dient strikt buiten de 5-meterzone langs de waterloop gehouden te worden, te meten vanaf de bovenste rand van het talud
- Woning 10 dient te worden aangesloten op een conform gedimensioneerde infiltratievoorziening.
- De overloop van de infiltratiebuizen naar de Boomlaarloop mag maximaal 30 cm onder het maaiveld voorzien worden.
- Het wordt aanbevolen een open infiltratiesysteem (infiltratiekom/gracht/wadi) aan te leggen. Open voorzieningen zijn efficiënter, onderhoudsvriendelijker en goedkoper in aanleg dan de betonnen infiltratiekuipen.

Voorafgaand aan de eventuele werken aan de waterloop moeten de nodige omgevingsvergunningen en/of machtigingen verkregen worden.

De machtigingsvoorwaarden voor het uitvoeren van werken aan de waterloop, opgelegd in deel II, die bindend zijn, moeten expliciet worden opgenomen in de omgevingsvergunning en dienen strikt nageleefd te worden.

Onderhavig advies werd opgemaakt op basis van V5 op het omgevingsloket

De eindconclusie van het advies luidt als volgt: voorwaardelijk gunstig (10 februari 2026).

Het standpunt van Provincie Antwerpen - Dienst Waterbeleid wordt bijgetreden, de volgende voorwaarde(n) zal/zullen worden opgelegd in de vergunning :

de voorwaarden en maatregelen zoals besproken in bovenstaand punt, in het bijzonder met de daar vermelde aandachtspunten, aanbevelingen en voorwaarden:

- De inrit van de kelder dient strikt buiten de 5-meterzone langs de waterloop gehouden te worden, te meten vanaf de bovenste rand van het talud
- Woning 10 dient te worden aangesloten op een conform gedimensioneerde infiltratievoorziening.
- De overloop van de infiltratiebuizen naar de Boomlaarloop mag maximaal 30 cm onder het maaiveld voorzien worden.
- Het wordt aanbevolen een open infiltratiesysteem (infiltratiekom/gracht/wadi) aan te leggen. Open voorzieningen zijn efficiënter, onderhoudsvriendelijker en goedkoper in aanleg dan de betonnen infiltratiekuipen.

Voorafgaand aan de eventuele werken aan de waterloop moeten de nodige omgevingsvergunningen en/of machtigingen verkregen worden.

De machtigingsvoorwaarden voor het uitvoeren van werken aan de waterloop, opgelegd in deel II, die bindend zijn, moeten expliciet worden opgenomen in de omgevingsvergunning en dienen strikt nageleefd te worden

OVERWELVINGEN

De gedeeltelijke overwelving zal worden uitgevoerd volgens aanduiding op de plannen van de aanvraag: inplantingsplan en principedetail tijdelijke brug over waterloop.

1. Plaats

Onmiddellijk stroomopwaarts atlaspunt K.2, meer speciaal tussen de kadasterpercelen 3 AFD - LIER, sectie F nrs. 787A en 118E2.

2. Lengte

Over een maximale lengte van 2,50 m.

3. Doorstromingsprofiel

Met een brug uitgevoerd als "dek op oevers" waarbij het doorstromingsprofiel van de waterloop dient behouden te worden met minstens een bodembreedte van 0,60 m.

De beide taluds onder het dek dienen versterkt te worden met een beschoeiing in duurzame materialen zoals metselwerk in kassei, baksteen, schanskorven, breuksteen, beton en betonproducten.

De onderkant van het dek zal niet lager liggen dan het peil van de aanpalende gronden.

De brug dient te worden gefundeerd op een afstand van minimum 0,50 m van de kruin van de waterloop zodanig dat elke afzakking van de taluds van de waterloop vermeden wordt. 4. De vergunning is tijdelijk en wordt uitsluitend verleend onder het oogpunt van de wetgeving betreffende de onbevaarbare waterlopen en ontslaat de vergunninghouder niet van de verplichting zich te voorzien van andere toelatingen, vergunningen en bijkomende voorwaarden welke zouden noodzakelijk zijn.

5. Het overwelfde gedeelte blijft onderworpen aan de wetgeving op de onbevaarbare waterlopen.

De toegang tot de gedeeltelijke overwelving zal steeds zonder hindernis mogelijk blijven.

Het is dan ook verboden om het overwelfde gedeelte constant te gebruiken hetzij als stapelplaats, hetzij te overbouwen, hetzij op enige andere wijze de toegang te beletten.

6. De gedeeltelijke overwelving moet door de vergunninghouder steeds in goede staat van onderhoud worden gehouden.

Indien de vergunninghouder hierbij in gebreke blijft zal de beheerder van de waterloop die werken ambtshalve doen uitvoeren op kosten van de vergunninghouder.

De kostprijsverhoging voor ruiming van het overwelfde vak kan door de beheerder van de waterloop van de vergunninghouder teruggevorderd worden.

7. De aanvrager dient regelmatig de overwelving te ruimen en dit zowel wat betreft de oppervlakkige ruimingswerken (wegnemen van allerlei hindernissen die verstoppingen kunnen veroorzaken) als de grondige ruimingswerken (verwijderen van eventuele aanslibbingen uit de overwelving).

AANSLUITING OVERLOOP DRAINAGE/INFILTRATIEBUIZEN

De aansluiting zal worden uitgevoerd volgens aanduiding op het rioleringsplan van de aanvraag:

1. Plaats

Onmiddellijk stroomopwaarts atlaspunt K.2, meer speciaal tussen de kadasterpercelen 3 AFD - LIER, sectie F nrs. 787A en 118E2.

2. Wijze

Met ronde buizen met een maximale binnendiameter van 0,165 m in de open waterloop.

De buizen zijn bestand tegen het overrijden van machines voor de werken aan de waterloop.

3. Het doorstromingsprofiel van de open waterloop mag niet worden verminderd.

4. De afwerking van de aansluiting (lozingspunt) dient zodanig te gebeuren dat uitspoeling en afzakking van de bodem en het talud evenals beschadigingen aan de waterloop worden voorkomen. Hiertoe kan het talud extra ingezaaid worden met een grasmengsel, kunnen graszoden aangewend worden of kan een kasseibeschoeiing aangebracht worden.

Eventuele schade ontstaan ten gevolge van de aansluiting dient door de gebruiker te worden hersteld.

5. Binnen de bedding van de waterloop en binnen de erfdienstbaarheidsstrook van 5,00 m landinwaarts gemeten vanaf de kruin van de waterloop dienen de nodige schikkingen en voorzieningen getroffen te worden om beschadiging van de leiding te voorkomen tijdens de uitvoering van de onderhoudswerken aan de waterloop; eventuele schade kan niet op de waterloopbeheerder verhaald worden.

6. Het is verboden via de oppervlaktewaterleiding vuile of huisafvalwaters te lozen.

7. Er dient rekening gehouden te worden met de toestand en het afvoervermogen van de waterloop.

De lozingsdebieten en lozingsfrequenties dienen zodanig beperkt te worden dat zij geen wateroverlast, geen schade en geen kwaliteitsverlies veroorzaken.

8. De vergunning wordt uitsluitend verleend onder het oogpunt van de wetgeving betreffende de onbevaarbare waterlopen en ontslaat de vergunninghouder niet van de verplichting zich te voorzien van andere toelatingen, vergunningen en bijkomende voorwaarden welke zouden noodzakelijk zijn.

Fluvius heeft op 14 oktober 2025 volgend advies uitgebracht: voorwaardelijk gunstig

- Fluvius advies
Zie advies projectaanvraag 5000063166

De eindconclusie van het advies luidt als volgt: voorwaardelijk gunstig (14 oktober 2025).

Het standpunt van Fluvius wordt bijgetreden, de volgende voorwaarde(n) zal/zullen worden opgelegd in de vergunning :

De voorwaarden van het advies van Fluvius dd 14/10/2025 moeten strikt worden nageleefd...

Brandweer Lier heeft op 14 oktober 2025 onder ref. P20807-002/01 volgend advies uitgebracht: gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig

Het volledige brandweeradvies is terug te vinden op het omgevingsloket.

De eindconclusie van het advies luidt als volgt: gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig (14 oktober 2025).

Het standpunt van Brandweer Lier wordt bijgetreden, de volgende voorwaarde(n) zal/zullen worden opgelegd in de vergunning :

- **De bijgevoegde maatregelen opgelegd in het advies van Brandweerzone Rivierenland (ref. P20807-002/01) van 14 oktober 2025 strikt na te leven.).**

Brandweer Lier heeft op 1 december 2025 onder ref. P20807-002/02 volgend advies uitgebracht: gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig

Het volledige brandweeradvies is terug te vinden op het omgevingsloket.

De eindconclusie van het advies luidt als volgt: gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig (1 december 2025).

Het standpunt van Brandweer Lier wordt bijgetreden, de volgende voorwaarde(n) zal/zullen worden opgelegd in de vergunning :

- **De bijgevoegde maatregelen opgelegd in het advies van Brandweerzone Rivierenland (ref. P20807-002/02) van 1 december 2025 strikt na te leven.).**

Pidpa - Riolerings heeft op 7 november 2025 onder ref. L-29-991/ 207698 volgend advies uitgebracht: voorwaardelijk gunstig

- 1. Beschrijvend gedeelte:
1.a. Van toepassing zijnde regelgeving:
 - Het reglement voor de aanleg van rioleringsinfrastructuur in ontwikkelingen, goedgekeurd door de gemeenteraad (zie website www.pidpa.be).
 - Het Vlaams reglement houdende algemene en sectorale bepalingen inzake milieuhygiëne (VLAREM).
 - De gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwater d.d. 2 oktober 2023 (De gewestelijke hemelwaterverordening 2023 | Departement Omgeving - Vlaamse overheid (vlaanderen.be)).
 - Gecodificeerd Decreet Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO)
 - De code van goede praktijk voor het ontwerp, de aanleg en het onderhoud van rioleringsystemen.

- Het algemeen waterverkoopreglement (zie onze website bij Waterverkoopreglementen | Pidpa).
- Het bijzonder waterverkoopreglement (zie onze website bij Waterverkoopreglementen | Pidpa).
- De technische voorschriften private waterafvoer (zie website www.pidpa.be).
- Het hemelwater- en droogteplan van deze gemeente is beschikbaar. Deze zijn raadpleegbaar op onze website www.pidpa.be.
- Het watertoetsbesluit en de daarbij horende informatieplicht (www.waterinfo.be/watertoets).
- Deze lijst is niet limitatief.

1.b. Omgevingsanalyse:

- De ontwikkeling is gelegen in het centrale gebied met reeds bestaande aansluiting op een zuiveringsstation (oranje gearceerd).
- Deze ontwikkeling is deels gelegen in pluviaal/fluviaal overstromingsgevoelig gebied (perceelscore: C).

Zoals voorzien in het watertoetsbesluit dienen de nodige beschermingsmaatregelen genomen te worden om de (toekomstige) gebouwen te vrijwaren van een overstroming. De ligging in overstromingsgevoelig gebied heeft geen invloed op het resultaat van het advies en wordt louter ter informatie meegedeeld.

1.c. Weerhouden geval volgens het ontwikkelingsreglement:

- De ontwikkeling ligt in centraal gebied, grenzend aan centraal gebied of in geoptimaliseerd buitengebied en er zijn enkel beperkte rioleringswerken en bijhorend sleufherstel van de bestaande wegenis nodig binnen het openbaar domein. Dit valt onder de specifieke voorwaarden van het geval A.2. van het ontwikkelingsreglement.

1.d. Weerhouden bepalingen volgens het ontwikkelingsreglement:

- Pidpa bepaalt welke rioleringsinfrastructuur voorzien moet worden door de ontwikkelaar en maakt hiervoor eventueel een offerte over aan de ontwikkelaar.
- De werken worden uitgevoerd door Pidpa of een door Pidpa aangestelde aannemer. Dit kan slechts na betaling van de in de offerte vermelde geraamde kostprijs.
- Onvoorziene omstandigheden tijdens uitvoering van de werken die aanleiding geven tot een stijging van de kosten worden eveneens aangerekend aan de ontwikkelaar.

2. Voorwaarden: (onverminderd de bepalingen uit het ontwikkelingsreglement)

2.a. Specifieke voorwaarden:

- De DWA-afvoer dient aangesloten te worden op de gemengde riolering langs de Frans Boogaertslaan.
- De voorziene wachtaansluitingen dienen gebruikt 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.
- De RWA-afvoeren worden collectief met elkaar verbonden via een achterliggende erfdienstbaarheid.

Deze monden uit in de Boomlaarloop; hiertoe dient machtiging bekomen te worden bij de beheerder van deze waterloop. Deze leiding wordt niet in beheer genomen door Pidpa, maar valt onder de gemeenschap.

- 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 woongelegenheden bevat, is de plaatsing van een of meer hemelwaterputten verplicht.
- De dakafvoeren van de groendaken van de tuinhuisen infiltreren in de omliggende groenzones.
- Elke woning krijgt een eigen hemelwaterput van 7.500 liter waarmee voldaan wordt aan de GSVH.
- De hemelwaterput dient voorzien te zijn van effectief hergebruik van regenwater. Het opvangen hemelwater wordt maximaal gebruikt voor toepassingen waar geen

drinkwaterkwaliteit voor nodig is, waaronder toiletspoeling, poetswater, wasmachine en gebruik voor de tuin.

- Elke woning wordt aangesloten op het hergebruik met wc's, wasmachines, binnen- en buitendienstkranen voor tuin en onderhoud.

- De tuinzones boven de ondergrondse parkeergarage wateren af naar de naastgelegen tuinzones.

- De overloop van de hemelwaterput moet worden aangesloten op een bovengrondse infiltratievoorziening met min. 23.434 liter (effectief 14 x 1.743 liter) infiltratievolume en min. 56,81 m² (effectief 78,26 m²) infiltratie oppervlakte. Hiermee wordt voldaan aan de GSVH.

- Wij merken op dat woning 1 en 4 twee infiltratievoorzieningen krijgt terwijl hierop geen bijkomende afwaterende oppervlakten worden aangesloten en bij de onderkelderde woningen heeft één woning geen infiltratievoorziening. Deze twee extra voorzieningen maken dat er numeriek wordt voldaan aan de GSVH, maar het afstromende water van de oppervlakten passeert hier niet. Deze extra capaciteit kan zich beter stroomafwaarts bevinden zodat deze ook effectief benut wordt.

- 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 afvoer van het hemelwater afkomstig van de onoverdekte inrithelling en de trap naar de ondergrondse parkeergarage dient te worden aangesloten op de RWA. Dit dient te worden aangepast; deze komen nu terecht in een gemengde pompput waarin ook de DWA-afvoerputten van binnenin de ondergrondse parkeergarage toekomen. Deze oppervlakte dient meegenomen te worden voor de berekening van de infiltratievoorziening.

- Een voldoende gedimensioneerde (volgens 'waterwegwijzer bouwen en verbouwen') en goed werkende voorbehandelingsinstallatie (septische put) op de afvoer van de toiletten is verplicht.

- Elke woning krijgt een septische put. Het minimale volume bedraagt 2.000 liter.

- 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).

- Dossierkost

Er dient door de ontwikkelaar een éénmalige dossierkost betaald te worden van € 1.625,00 euro (excl. BTW), zoals vermeld in punt 2.b. en conform artikel 5 van het ontwikkelingsreglement (deze dossierkost dient betaald te worden nadat de vergunning werd afgeleverd).

2.b. Algemene voorwaarden:

- De dossierkost, conform artikel 5 van het ontwikkelingsreglement, dient betaald te worden nadat Pidpa in kennis werd gesteld van het afleveren van de vergunning. Deze dossierkost wordt door Pidpa rechtstreeks aan de ontwikkelaar gefactureerd. Deze dossierkost staat volledig los van een eventuele offerte voor het uitvoeren van werken door Pidpa.

- 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

3. Beoordeling:

Het advies is ongunstig.

Er dient voldaan te worden aan de bovenstaande te volgen richtlijnen, voorwaarden en regelgeving.

- De afvoer van het hemelwater afkomstig van de onoverdekte inrithelling en de trap naar de ondergrondse parkeergarage dient te worden aangesloten op de RWA. Dit dient te worden

aangepast; deze komen nu terecht in een gemengde pompput waarin ook de DWA-afvoerputten van

binnenin de ondergrondse parkeergarage toekomen. Deze oppervlakte dient meegenomen te worden

voor de berekening van de infiltratievoorziening.

- Wij merken op dat woning 1 en 4 twee infiltratievoorzieningen krijgt terwijl hierop geen bijkomende

afwaterende oppervlakten worden aangesloten en bij de onderkelderde woningen heeft één woning

geen infiltratievoorziening. Deze twee extra voorzieningen maken dat er numeriek wordt voldaan

aan de GSVH, maar het afstromende water van de oppervlakten passeert hier niet.

Deze extra

capaciteit kan zich beter stroomafwaarts bevinden zodat deze ook effectief benut wordt.

De eindconclusie van het advies luidt als volgt: voorwaardelijk gunstig (7 november 2025).

Het standpunt van Pidpa - Riolering wordt bijgetreden, de volgende voorwaarde(n) zal/zullen worden opgelegd in de vergunning :

Alle voorwaarden van het advies van pidpa-riolering van 7 november moeten strikt worden nageleefd.

Pidpa - Distributie heeft op 7 november 2025 onder ref. 207698 volgend advies uitgebracht: voorwaardelijk gunstig

- Ontwikkeling aansluitbaar:
 Betreffende uw adviesaanvraag voor de aansluiting van bovenvermeld dossier kunnen wij u meedelen:
 Er is een drinkwaterleiding aanwezig. Vanaf het ontvangen van de vergunning kan een aanvraagdossier voor een nieuwe drinkwateraansluiting opgestart worden via <https://www.pidpa.be/ons-aanbod/drinkwater/nieuwe-aansluiting>
 Op basis van de aangeleverde gegevens zal een raming met bijhorende administratieve en technische voorwaarden worden opgemaakt.

Voor specifieke vragen kan er contact worden opgenomen met Pidpa via raming@klant.pidpa.be. Gelieve in het onderwerp van uw e-mail het adres van de ontwikkeling, het archiefnummer en de OMV referentie te vermelden.

Ontwikkeling reeds aangesloten:

Betreffende uw adviesaanvraag voor de aansluiting van bovenvermeld dossier kunnen wij u meedelen:

Er is een drinkwataaraanluiting aanwezig.

Indien de huidige drinkwataaraanluiting dient te worden uitgenomen, vragen wij hiervoor een aanvraag in te dienen via <https://www.pidpa.be/ons-aanbod/drinkwater/uitname-aansluiting>. Vanaf het ontvangen van de vergunning kan dan een aanvraagdossier voor een nieuwe aansluiting opgestart worden via <https://www.pidpa.be/ons-aanbod/drinkwater/nieuwe-aansluiting>.

Op basis van de aangeleverde gegevens zal een raming met bijhorende administratieve en technische voorwaarden worden opgemaakt.

Voor specifieke vragen kan er contact worden opgenomen met Pidpa via raming@klant.pidpa.be. Gelieve in het onderwerp van uw e-mail het adres van de ontwikkeling, het archiefnummer en de OMV referentie te vermelden.

Beoordeling:

Het advies voor deze ontwikkeling is gunstig

De eindconclusie van het advies luidt als volgt: voorwaardelijk gunstig (7 november 2025).

Het standpunt van Pidpa - Distributie wordt bijgetreden, de volgende voorwaarde(n) zal/zullen worden opgelegd in de vergunning :

Een nieuwe PIV5 werd ingediend om tegemoet te komen.

Pidpa - Riolering heeft op 27 november 2025 onder ref. L-29-991/ 207893 volgend advies uitgebracht: voorwaardelijk gunstig

- Betreffende de aan te leggen rioleringsinfrastructuur aangaande de bovenvermelde adviesaanvraag kunnen wij u meedelen:

1. Beschrijvend gedeelte:

1.a. Van toepassing zijnde regelgeving:

- Het reglement voor de aanleg van rioleringsinfrastructuur in ontwikkelingen, goedgekeurd door de gemeenteraad (zie website www.pidpa.be).
- Het Vlaams reglement houdende algemene en sectorale bepalingen inzake milieuhygiëne (VLAREM).
- De gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwater d.d. 2 oktober 2023 (De gewestelijke hemelwaterverordening 2023 | Departement Omgeving - Vlaamse overheid (vlaanderen.be)).
- Gecodificeerd Decreet Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO)
- De code van goede praktijk voor het ontwerp, de aanleg en het onderhoud van rioleringsystemen.
- Het algemeen waterverkoopreglement (zie onze website bij Waterverkoopreglementen | Pidpa).
- Het bijzonder waterverkoopreglement (zie onze website bij Waterverkoopreglementen | Pidpa).
- De technische voorschriften private waterafvoer (zie website www.pidpa.be).
- Het hemelwater- en droogteplan van deze gemeente is beschikbaar. Deze zijn raadpleegbaar op onze website www.pidpa.be.
- Het watertoetsbesluit en de daarbij horende informatieplicht (www.waterinfo.be/watertoets).

- Deze lijst is niet limitatief.

1.b. Omgevingsanalyse:

- De ontwikkeling is gelegen in het centrale gebied met reeds bestaande aansluiting op een zuiveringsstation (oranje gearceerd).

- Deze ontwikkeling is deels gelegen in pluviaal/fluviaal overstromingsgevoelig gebied (perceelscore: C). Zoals voorzien in het watertoetsbesluit dienen de nodige beschermingsmaatregelen genomen te worden om de (toekomstige) gebouwen te vrijwaren van een overstroming. De ligging in overstromingsgevoelig gebied heeft geen invloed op het resultaat van het advies en wordt louter ter informatie meegedeeld.

1.c. Weerhouden geval volgens het ontwikkelingsreglement:

- De ontwikkeling ligt in centraal gebied, grenzend aan centraal gebied of in geoptimaliseerd buitengebied en er zijn enkel beperkte rioleringswerken en bijhorend sleufherstel van de bestaande wegenis nodig binnen het openbaar domein. Dit valt onder de specifieke voorwaarden van het geval A.2. van het ontwikkelingsreglement.

1.d. Weerhouden bepalingen volgens het ontwikkelingsreglement:

- Pidpa bepaalt welke rioleringsinfrastructuur voorzien moet worden door de ontwikkelaar en maakt hiervoor eventueel een offerte over aan de ontwikkelaar.

- De werken worden uitgevoerd door Pidpa of een door Pidpa aangestelde aannemer. Dit kan slechts na betaling van de in de offerte vermelde geraamde kostprijs.

- Onvoorziene omstandigheden tijdens uitvoering van de werken die aanleiding geven tot een stijging van de kosten worden eveneens aangerekend aan de ontwikkelaar.

2. Voorwaarden: (onverminderd de bepalingen uit het ontwikkelingsreglement)

2.a. Specifieke voorwaarden:

- De DWA-afvoer dient aangesloten te worden op de bestaande gemengde riolering langs de Frans Boogaertslaan.

- De voorziene wachtaansluitingen dienen gebruikt 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.

- De RWA-afvoeren worden collectief met elkaar verbonden via een achterliggende erfdienstbaarheid.

Deze monden uit in de Boomlaarloop; hiertoe dient machtiging bekomen te worden bij de beheerder van deze waterloop. Deze leiding wordt niet in beheer genomen door Pidpa, maar valt onder de gemeenschap.

- 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 woongelegenheden bevat, is de plaatsing van een of meer hemelwaterputten verplicht.

- De dakafvoeren van de groendaken van de tuinhuisen infiltreren in de omliggende groenzones.

- De hemelwaterputten met een inhoud van 7.500 liter per woning voldoen aan de GSVH.

- De hemelwaterputten dienen voorzien te zijn van effectief hergebruik van regenwater. Het opvangen 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 wc's, wasmachines en buitendienstkranen, per woning.

- De tuinzones boven de ondergrondse parkeergarage wateren af naar de naastgelegen tuinzones.

- De overloop van de hemelwaterputten moet worden aangesloten op een bovengrondse infiltratievoorziening (wadi per woning) met min. 25.922 liter (effectief 26.145 liter; nl. 15 x 1.743

liter) infiltratievolume en min. 62,84m² (effectief 90,3m²) 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 afvoer van het hemelwater afkomstig van de onoverdekte inrithelling en de trap naar de ondergrondse parkeergarage dient te worden aangesloten op de RWA.
- Een voldoende gedimensioneerde (volgens 'waterwegwijzer bouwen en verbouwen') en goed werkende voorbehandelingsinstallatie (septische put) op de afvoer van de toiletten is verplicht. Deze worden voorzien per woning en staan vermeld op de plannen (minimale inhoud van 2.000 liter per woning).
- 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).

- Dossierkost

Er dient door de ontwikkelaar een éénmalige dossierkost betaald te worden van € 1.625,00 euro (excl. BTW), zoals vermeld in punt 2.b. en conform artikel 5 van het ontwikkelingsreglement (deze dossierkost dient betaald te worden nadat de vergunning werd afgeleverd).

2.b. Algemene voorwaarden:

- De dossierkost, conform artikel 5 van het ontwikkelingsreglement, dient betaald te worden nadat Pidpa in kennis werd gesteld van het afleveren van de vergunning. Deze dossierkost wordt door Pidpa rechtstreeks aan de ontwikkelaar gefactureerd. Deze dossierkost staat volledig los van een eventuele offerte voor het uitvoeren van werken door Pidpa.
- 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

3. Beoordeling:

Het advies is gunstig.

Mits er voldaan wordt aan de bovenstaande te volgen richtlijnen, voorwaarden en regelgeving.

De eindconclusie van het advies luidt als volgt: voorwaardelijk gunstig (27 november 2025).

Het standpunt van Pidpa - Riolering wordt bijgetreden, de volgende voorwaarde(n) zal/zullen worden opgelegd in de vergunning :
Alle voorwaarden van het advies van pidpa-riolering van 27 november moeten strikt worden nageleefd.

Vlaamse Milieumaatschappij (afvalwater en lucht) heeft op 11 februari 2026 volgend advies uitgebracht: geen advies

- Voor de gevraagde rubriek 3.8.1.a moet de VMM entiteit bevoegd voor de evaluatie van emissies naar water en lucht (letter M in kolom 4 van de bijlage 1 van de Indelingslijst Vlare II) geen advies verlenen.

De eindconclusie van het advies luidt als volgt: geen advies (11 februari 2026).

Het standpunt van Vlaamse Milieumaatschappij (afvalwater en lucht) wordt bijgetreden.

Wyre heeft op 14 oktober 2025 onder ref. 25145254 volgend advies uitgebracht: gunstig

- Wij zijn nagegaan welke aanpassing van de infrastructuur van Wyre nodig is om de loten uit deze verkavelings- of bouw aanvraag te kunnen aansluiten.
Hieruit blijkt dat de nodige infrastructuur op openbaar domein al aanwezig is en dat er geen uitbreiding van het Wyre netwerk dient te gebeuren. Er wordt van ons geen verdere voorwaarde opgelegd.
Deze vaststelling omvat niet de aftak- en aansluitkosten van de abonnee. Deze worden met de latere abonnee verrekend.
Aanvragen tot het verplaatsen van bestaand apparaat zullen aan de aanvrager aangerekend worden.
Bij afbraak van gebouwen waarop kabels zijn bevestigd is het belangrijk om minstens 8 weken voor de start van de werken een aanvraag in te dienen via volgende link =>
[Aanpassingswerken | wyre](#)

De eindconclusie van het advies luidt als volgt: gunstig (14 oktober 2025).

Het standpunt van Wyre wordt bijgetreden, de volgende voorwaarde(n) zal/zullen worden opgelegd in de vergunning :
Bij afbraak van gebouwen waarop kabels zijn bevestigd is het belangrijk om minstens 8 weken voor de start van de werken een aanvraag in te dienen via volgende link =>
[Aanpassingswerken | wyre](#)

Cel Mobiliteit heeft volgend advies uitgebracht: voorwaardelijk gunstig

- Er zijn voldoende autoplaatsen voorzien, logischerwijze dmv toepassing van het cascadesysteem ondergronds.
- De parkeerplaatsen volstaan qua afmetingen.
- Gezien het cascadesysteem dienen er GEEN opritten/parkeerplaatsen in de voortuinen voorzien te worden, ook dus geen onnodige verharding die (fout)parkeren zou aanmoedigen.
- Er zijn voldoende fietsplaatsen voorzien, met ook de mogelijkheid van de fiets(en) in de berging te plaatsen.

- De 29 ondergronds geclusterde fietsplaatsen dienen mee geclusterd aan de in- en uitgang van de ondergrondse garage voorzien te worden, zonder dat dit de autoparkeerplaatsen negatief beïnvloedt. Anders wordt de drempel voor het fietsgebruik te hoog.
- Er is voldoende in- en uitrijruimte voor de fietsen.

Volgende voorwaarden werden door **Cel Mobiliteit** opgelegd:

- Gezien het cascadesysteem dienen er GEEN opritten/parkeerplaatsen in de voortuinen voorzien te worden, ook dus geen onnodige verharding die (fout)parkeren zou aanmoedigen.
- De 29 ondergronds geclusterde fietsplaatsen dienen mee geclusterd aan de in- en uitgang van de ondergrondse garage voorzien te worden, zonder dat dit de autoparkeerplaatsen negatief beïnvloedt.

De eindconclusie van het advies luidt als volgt: voorwaardelijk gunstig (13 oktober 2025).
En bracht opnieuw advies uit na PIV5

Cel Mobiliteit heeft volgend advies uitgebracht: gunstig

- Er zijn voldoende autoplaatsen voorzien, logischerwijze dmv toepassing van het cascadesysteem ondergronds.
- De parkeerplaatsen volstaan qua afmetingen.
- Gezien het cascadesysteem dienen er GEEN opritten/parkeerplaatsen in de voortuinen voorzien te worden, ook dus geen onnodige verharding die (fout)parkeren zou aanmoedigen.
- Er zijn voldoende fietsplaatsen voorzien, met ook de mogelijkheid van de fiets(en) in de berging te plaatsen.
- De 29 ondergronds geclusterde fietsplaatsen dienen mee geclusterd aan de in- en uitgang van de ondergrondse garage voorzien te worden, zonder dat dit de autoparkeerplaatsen negatief beïnvloedt. Anders wordt de drempel voor het fietsgebruik te hoog.
- Er is voldoende in- en uitrijruimte voor de fietsen.
- Conform de gestelde voorwaarden, is de verharding aan de voorgevels minimaal om te beletten dat er (fout)geparkeerd wordt.
- Conform de gestelde voorwaarden, zijn de benodigde ondergrondse fietsplaatsen op correcte wijze geclusterd.

De eindconclusie van het advies luidt als volgt: gunstig (7 januari 2026).

Het standpunt van Cel Mobiliteit wordt bijgetreden en verstrengd om het groene karakter te behouden, de volgende voorwaarde(n) zal/zullen worden opgelegd in de vergunning :

- Gezien het cascadesysteem mogen er GEEN opritten/parkeerplaatsen in de voortuinen voorzien worden, ook dus geen onnodige verharding die (fout)parkeren zou aanmoedigen.
- De 29 ondergronds geclusterde fietsplaatsen dienen mee geclusterd aan de in- en uitgang van de ondergrondse garage voorzien te worden, zonder dat dit de autoparkeerplaatsen negatief beïnvloedt. Anders wordt de drempel voor het fietsgebruik te hoog.
- Conform de gestelde voorwaarden, is de verharding aan de voorgevels minimaal om te beletten dat er (fout)geparkeerd wordt.

Cel Publieke Ruimte heeft volgend advies uitgebracht: voorwaardelijk gunstig

Openbaar karakter van doorwaadbaar pad achteraan te regelen met erfdienstbaarheid. Als waterdoorlatende verharding voor de trage weg boomschors of een gelijkaardig wegmateriaal voorzien.

Volgende voorwaarden werden door **Cel Publieke Ruimte** opgelegd:

Doorwaadbaar pad achteraan voor aanpalenden en buurtbewoners wordt vastgelegd in erfdienstbaarheid en de aanleg van het pad is als voorwaarde op te nemen in de vergunning. Toegankelijkheid en onderhoud dienen ten allen tijden gewaarborgd te worden door de eigenaar(s). Als waterdoorlatende verharding voor de trage weg is boomschors of een gelijkaardig wegmateriaal te voorzien.

De eindconclusie van het advies luidt als volgt: voorwaardelijk gunstig (16 oktober 2025).

Het standpunt van Cel Publieke Ruimte wordt bijgetreden, de volgende voorwaarde(n) zal/zullen worden opgelegd in de vergunning :

Doorwaadbaar pad achteraan voor aanpalenden en buurtbewoners wordt vastgelegd in erfdienstbaarheid en de aanleg van het pad is als voorwaarde op te nemen in de vergunning. Toegankelijkheid en onderhoud dienen ten allen tijden gewaarborgd te worden door de eigenaar(s). Als waterdoorlatende verharding voor de trage weg is boomschors of een gelijkaardig wegmateriaal te voorzien.

Cel technisch bureau heeft volgend advies uitgebracht: voorwaardelijk gunstig

Projectinhoudversie 4

De aanleg van de oprit naar de ondergrondse parkeergarage dient beperkt te blijven tot de standaardbreedte van een dubbele oprit (6 meter). De oprit over openbaar domein (voetpad en groene berm) dient gecentreerd te worden tussen de 2 bestaande bomen in de groene berm. De aanpassing van het openbaar domein (voetpad en/of boordstenen) aan de aangevraagde oprit dient te gebeuren door de stad. Een aanvraag hiervoor gebeurt via de website van de stad : <https://www.lier.be/wonen-en-leven/bouwen-en-verbouwen/aanvragen-en-vergunningen/verlagen-boordstenen-en-aanleg-oprit>. De kosten voor aanpassing van het openbaar domein worden geraamd op 9.475,00 euro (incl. btw). Dit bedrag is een last van de vergunning en betreft een geraamd bedrag, waarvoor na uitvoering van de werken een afrekening zal volgen (in plus of min).

Aanleg van het de erfdienstbare weg met openbaar karakter in waterdoorlatend materiaal is ten laste van de aanvrager. Onderhoud ervan is ten laste van de (toekomstige) grondeigenaars of VME. De gekozen verharding van de erfdienstbare weg dient aan de zijde van de Pieter Breughellaan doorgetrokken tot tegen de bestaande boordsteen en opgesloten te worden d.m.v. nieuwe boordstenen dwars op de groene berm. De voorziene brug over de Boomlaarloop dient vlak aan te sluiten tot tegen de bestaande verharding in stapstenen aan de rechteroever van de Boomlaarloop.

Het advies van IVAREM voor huisvuilophaling wordt gevolgd.

Er dient bij deze ontwikkeling geen rekening worden gehouden met het inplannen van ondergrondse afvaloplossingen in de projectgrond. Afval dient te worden aangeboden aan de openbare weg.

Het advies van Pidpa m.b.t. riolering wordt gevolgd.

Volgende voorwaarden werden door **Cel technisch bureau** opgelegd:

De aanleg van de oprit naar de ondergrondse parkeergarage dient beperkt te blijven tot de standaardbreedte van een dubbele oprit (6 meter). De oprit over openbaar domein (voetpad en groene berm) dient gecentreerd te worden tussen de 2 bestaande bomen in de groene berm. De aanpassing van het openbaar domein (voetpad en/of boordstenen) aan de aangevraagde oprit dient te gebeuren door de stad. Een aanvraag hiervoor gebeurt via de website van de stad : <https://www.lier.be/wonen-en-leven/bouwen-en->

verbouwen/aanvragen-en-vergunningen/verlagen-boordstenen-en-aanleg-oprit. De kosten voor aanpassing van het openbaar domein worden geraamd op 9.475,00 euro (incl. btw). Dit bedrag is een last van de vergunning en betreft een geraamd bedrag, waarvoor na uitvoering van de werken een afrekening zal volgen (in plus of min).

Aanleg van het de erfdiensbare weg met openbaar karakter in waterdoorlatend materiaal is ten laste van de aanvrager. Onderhoud ervan is ten laste van de (toekomstige) grondeigenaars of VME. De gekozen verharding van de erfdiensbare weg dient aan de zijde van de Pieter Breughellaan doorgetrokken tot tegen de bestaande boordsteen en opgesloten te worden d.m.v. nieuwe boordstenen dwars op de groene berm. De voorziene brug over de Boomlaarloop dient vlak aan te sluiten tot tegen de bestaande verharding in stapstenen aan de rechteroever van de Boomlaarloop.

Het advies van IVAREM voor huisvuilophaling wordt gevolgd. Er dient bij deze ontwikkeling geen rekening worden gehouden met het inplannen van ondergrondse afvaloplossingen in de projectgrond. Afval dient te worden aangeboden aan de openbare weg.

De eindconclusie van het advies luidt als volgt: voorwaardelijk gunstig (19 november 2025).

Cel technisch bureau bracht opnieuw advies uit na PIV5.

Cel technisch bureau heeft volgend advies uitgebracht: voorwaardelijk gunstig

Projectinhoudversie 5

De aanleg van de oprit naar de ondergrondse parkeergarage dient beperkt te blijven tot de standaardbreedte van een dubbele oprit (6 meter). De oprit over openbaar domein (voetpad en groene berm) dient gecentreerd te worden tussen de 2 bestaande bomen in de groene berm. De aanpassing van het openbaar domein (voetpad en/of boordstenen) aan de aangevraagde oprit dient te gebeuren door de stad. Een aanvraag hiervoor gebeurt via de website van de stad : <https://www.lier.be/wonen-en-leven/bouwen-en-verbouwen/aanvragen-en-vergunningen/verlagen-boordstenen-en-aanleg-oprit>. De kosten voor aanpassing van het openbaar domein worden geraamd op 9.475,00 euro (incl. btw). Dit bedrag is een last van de vergunning en betreft een geraamd bedrag, waarvoor na uitvoering van de werken een afrekening zal volgen (in plus of min).

Aanleg van het de erfdiensbare weg met openbaar karakter in waterdoorlatend materiaal is ten laste van de aanvrager. Onderhoud ervan is ten laste van de (toekomstige) grondeigenaars of VME. De gekozen verharding van de erfdiensbare weg dient aan de zijde van de Pieter Breughellaan doorgetrokken tot tegen de bestaande boordsteen en opgesloten te worden d.m.v. nieuwe boordstenen dwars op de groene berm. De voorziene brug over de Boomlaarloop dient vlak aan te sluiten tot tegen de bestaande verharding in stapstenen aan de rechteroever van de Boomlaarloop.

Het advies van IVAREM voor huisvuilophaling wordt gevolgd. Er dient bij deze ontwikkeling geen rekening worden gehouden met het inplannen van ondergrondse afvaloplossingen in de projectgrond. Afval dient te worden aangeboden aan de openbare weg.

Het advies van Pidpa m.b.t. riolering wordt gevolgd.
Volgende voorwaarden werden door **Cel technisch bureau** opgelegd:
De aanleg van de oprit naar de ondergrondse parkeergarage dient beperkt te blijven tot de standaardbreedte van een dubbele oprit (6 meter). De oprit over openbaar domein

(voetpad en groene berm) dient gecentreerd te worden tussen de 2 bestaande bomen in de groene berm. De aanpassing van het openbaar domein (voetpad en/of boordstenen) aan de aangevraagde oprit dient te gebeuren door de stad. Een aanvraag hiervoor gebeurt via de website van de stad : <https://www.lier.be/wonen-en-leven/bouwen-en-verbouwen/aanvragen-en-vergunningen/verlagen-boordstenen-en-aanleg-oprit>. De kosten voor aanpassing van het openbaar domein worden geraamd op 9.475,00 euro (incl. btw). Dit bedrag is een last van de vergunning en betreft een geraamd bedrag, waarvoor na uitvoering van de werken een afrekening zal volgen (in plus of min).

Aanleg van het de erfdiensbare weg met openbaar karakter in waterdoorlatend materiaal is ten laste van de aanvrager. Onderhoud ervan is ten laste van de (toekomstige) grondeigenaars of VME. De gekozen verharding van de erfdiensbare weg dient aan de zijde van de Pieter Breughellaan doorgetrokken tot tegen de bestaande boordsteen en opgesloten te worden d.m.v. nieuwe boordstenen dwars op de groene berm. De voorziene brug over de Boomlaarloop dient vlak aan te sluiten tot tegen de bestaande verharding in stapstenen aan de rechteroever van de Boomlaarloop.

Het advies van IVAREM voor huisvuilophaling wordt gevolgd.
Er dient bij deze ontwikkeling geen rekening worden gehouden met het inplannen van ondergrondse afvaloplossingen in de projectgrond. Afval dient te worden aangeboden aan de openbare weg.

Het advies van Pidpa m.b.t. riolering wordt gevolgd.

De eindconclusie van het advies luidt als volgt: voorwaardelijk gunstig (3 december 2025).

Het standpunt van Cel technisch bureau wordt bijgetreden, de volgende voorwaarde(n) zal/zullen worden opgelegd in de vergunning :

De aanleg van de oprit naar de ondergrondse parkeergarage dient beperkt te blijven tot de standaardbreedte van een dubbele oprit (6 meter). De oprit over openbaar domein (voetpad en groene berm) dient gecentreerd te worden tussen de 2 bestaande bomen in de groene berm. De aanpassing van het openbaar domein (voetpad en/of boordstenen) aan de aangevraagde oprit dient te gebeuren door de stad. Een aanvraag hiervoor gebeurt via de website van de stad : <https://www.lier.be/wonen-en-leven/bouwen-en-verbouwen/aanvragen-en-vergunningen/verlagen-boordstenen-en-aanleg-oprit>. De kosten voor aanpassing van het openbaar domein worden geraamd op 9.475,00 euro (incl. btw). Dit bedrag is een last van de vergunning en betreft een geraamd bedrag, waarvoor na uitvoering van de werken een afrekening zal volgen (in plus of min).

Aanleg van het de erfdiensbare weg met openbaar karakter in waterdoorlatend materiaal is ten laste van de aanvrager. Onderhoud ervan is ten laste van de (toekomstige) grondeigenaars of VME. De gekozen verharding van de erfdiensbare weg dient aan de zijde van de Pieter Breughellaan doorgetrokken tot tegen de bestaande boordsteen en opgesloten te worden d.m.v. nieuwe boordstenen dwars op de groene berm. De voorziene brug over de Boomlaarloop dient vlak aan te sluiten tot tegen de bestaande verharding in stapstenen aan de rechteroever van de Boomlaarloop.

Het advies van IVAREM voor huisvuilophaling wordt gevolgd.
Er dient bij deze ontwikkeling geen rekening worden gehouden met het inplannen van ondergrondse afvaloplossingen in de projectgrond. Afval dient te worden aangeboden aan de openbare weg.

Het advies van Pidpa m.b.t. riolering wordt gevolgd.

Cel Wonen heeft volgend advies uitgebracht: geen bezwaar

De last bescheiden wonen (cf. Vlaamse Codex Wonen) is voldaan bij het realiseren van bescheiden kavels. Alle kavels voor de bouw van eengezinswoningen voldoen aan de oppervlaktebeperking, zoals afgetoets werd bij de verkavelingsvergunningsaanvraag OV V2023/12). Op deze kavels hoeven geen woningen gebouwd te worden die voldoen aan de volumebeperking voor bescheiden eengezinswoningen. De verschillende invullingen van het bescheiden woonaanbod hoeven niet gecumuleerd te worden.

De eindconclusie van het advies luidt als volgt: geen bezwaar (28 november 2025).

Het standpunt van Cel Wonen wordt bijgetreden, geen voorwaarde(n) zal/zullen worden opgelegd in de vergunning.

ADVIES OMGEVINGSAMBTENAAR

De aanvraag ingediend door Pinguwin BV inzake **bouwen van 13 woningen met tuinbergingen op ondergrondse garage**, gelegen Frans Boogaertslaan zn te 2500 Lier, wordt geadviseerd, voor:

Volgende stedenbouwkundige handelingen worden voorwaardelijk gunstig geadviseerd:

- Bomen vellen die geen deel uitmaken van een bos en/of bodemreliëf wijzigen: Rooien boom
- Bomen vellen die geen deel uitmaken van een bos en/of bodemreliëf wijzigen: Rooien boom
- Bomen vellen die geen deel uitmaken van een bos en/of bodemreliëf wijzigen: Rooien Boom
- Bouwen of herbouwen: Garage
- Bouwen of herbouwen: Grondgebonden woning
- Bouwen of herbouwen: Grondgebonden woning
- Bouwen of herbouwen: Grondgebonden woning
- Bouwen of herbouwen: Grondgebonden woningen
- Bouwen of herbouwen: Grondgebonden woning
- Bouwen of herbouwen: Grondgebonden woning
- Bouwen of herbouwen: Grondgebonden woning
- Bouwen of herbouwen: Grondgebonden woning
- Bouwen of herbouwen: Grondgebonden woning
- Bouwen of herbouwen: Grondgebonden woning
- Bouwen of herbouwen: Grondgebonden woning
- Bouwen of herbouwen: Grondgebonden woning
- Nieuwbouw of aanleggen: Pad
- Nieuwbouw van bijgebouwen en niet overdekte lage constructie: Tuinhuis
- Nieuwbouw van bijgebouwen en niet overdekte lage constructie: Tuinhuis
- Nieuwbouw van bijgebouwen en niet overdekte lage constructie: Tuinhuis
- Nieuwbouw van bijgebouwen en niet overdekte lage constructie: Tuinhuis
- Nieuwbouw van bijgebouwen en niet overdekte lage constructie: Tuinhuis
- Nieuwbouw van bijgebouwen en niet overdekte lage constructie: Tuinhuis woning 3
- Nieuwbouw van bijgebouwen en niet overdekte lage constructie: Tuinhuis
- Nieuwbouw van bijgebouwen en niet overdekte lage constructie: Tuinhuis
- Nieuwbouw van bijgebouwen en niet overdekte lage constructie: Tuinhuis
- Nieuwbouw van bijgebouwen en niet overdekte lage constructie: Tuinhuis
- Nieuwbouw van bijgebouwen en niet overdekte lage constructie: Tuinhuis

De volgende rubrieken worden gunstig geadviseerd:

Rubriek	Omschrijving	Aard	Hoeveelheid	Eenheid
3.8.1°a)	Afvoeren van bemalingswater, zie studie bronbemaling	klasse 3	800	m³/dag
16.3.2°a)	Het betreft het plaatsen van 13 warmtepompen: Opgenomen Elektrisch vermogen: 13 x 2,5kW = 32,5 kW Koelmiddel: R32 Volume koelmiddel: 13 x 2,4kg = 31,2 kW	klasse 3	32,5	kW
53.2.1°	In functie van het realiseren van een bouwput voor het aanleggen van de parking dient er bronbemaling te gebeuren. Rubriek 53.2.1° met een maximale hoeveelheid van 30.000m³/jaar Er zijn geen opties voor retour of infiltratie van het bemalingswater. Er zal geloosd worden in de boomlaarloop cat. 2. Met een maximale debiet van 20l/s	klasse 3	30000	m³

Dit resulteert in volgende geactualiseerde vergunningssituatie op het vlak van de exploitatie van de ingedeelde inrichtingen of activiteiten:

Rubriek	Omschrijving	Aard	Hoeveelheid	Eenheid
3.8.1°a)	Afvoeren van bemalingswater, zie studie bronbemaling	klasse 3	800	m³/dag
16.3.2°a)	Het betreft het plaatsen van 13 warmtepompen: Opgenomen Elektrisch vermogen: 13 x 2,5kW = 32,5 kW Koelmiddel: R32 Volume koelmiddel: 13 x 2,4kg = 31,2 kW	klasse 3	32,5	kW
53.2.1°	In functie van het realiseren van een bouwput voor het aanleggen van de parking dient er bronbemaling te gebeuren. Rubriek 53.2.1° met een maximale hoeveelheid van 30.000m³/jaar Er zijn geen opties voor retour of infiltratie van het bemalingswater. Er zal geloosd worden in de boomlaarloop cat. 2. Met een maximale debiet van 20l/s	klasse 3	30000	m³

Er wordt geadviseerd volgende **voorwaarden** op te leggen in de vergunning:

Stedenbouwkundige voorwaarden

- De financiële last wordt gerekend aan 50 €/m² en bedraagt aldus geïndexeerd 160.401,03€.
- De archeologienota waarvan akte is genomen en het Onroerenderfgoeddecreet moeten worden nageleefd.

- In de voortuinen mogen geen verhardingen worden aangelegd en mag niet worden geparkeerd. De voortuinen moeten worden aangeplant met levend groen, bestand tegen klimaatsverandering, met niet-overrijdbare inheemse planten, geen gazon, met uitzondering van telkens 1 pad per woning naar de voordeur met een breedte van max 1m.
- De overdekte tuinconstructies en trap moeten afgeschermd worden met groene inheemse beplanting, tegen de verticale delen, en groendaken.
- De keerwand rond de inrit naar de parking mag slechts een hoogte hebben van max 1.20m boven het trottoirniveau en rondom aangeplant worden met inheems levend groen.
- De afsluitingen achter de scheimuren op de zijdelingse perceelsgrenzen in de tuin mogen geen gesloten draadafsluitingen zijn. Hier mogen maximaal open draadafsluitingen met een hoogte van max 1.80m hoog als begeleiding voor groene hagen.
- De draadafsluiting op de grens met het pad moet eveneens een open draadafsluiting zijn met een hoogte van max 1.50m hoog.
- De gemetselde muren op de zijdelingse perceelsgrenzen mogen maximaal een hoogte hebben van 2m vanop het maaiveld.
- De tijdelijke brug en erfdienstbaar pad met openbaar karakter moeten uitgevoerd worden in het eerste jaar na ingebruikname van de woningen en minstens blijven tot er een ontwikkeling wordt goedgekeurd en uitgevoerd op het achterste deel van het perceel.
- de voorwaarden en maatregelen zoals besproken in het advies van DIW, in het bijzonder met de daar vermelde aandachtspunten, aanbevelingen en voorwaarden:
 - De inrit van de kelder dient strikt buiten de 5-meterzone langs de waterloop gehouden te worden, te meten vanaf de bovenste rand van het talud
 - Woning 10 dient te worden aangesloten op een conform gedimensioneerde infiltratievoorziening.
 - De overloop van de infiltratiebuizen naar de Boomlaarloop mag maximaal 30 cm onder het maaiveld voorzien worden.
 - Het wordt aanbevolen een open infiltratiesysteem (infiltratiekom/gracht/wadi) aan te leggen. Open voorzieningen zijn efficiënter, onderhoudsvriendelijker en goedkoper in aanleg dan de betonnen infiltratiekuipen.

Voorafgaand aan de eventuele werken aan de waterloop moeten de nodige omgevingsvergunningen en/of machtigingen verkregen worden.

De machtigingsvoorwaarden voor het uitvoeren van werken aan de waterloop, opgelegd in deel II, die bindend zijn, moeten expliciet worden opgenomen in de omgevingsvergunning en dienen strikt nageleefd te worden

OVERWELVINGEN

De gedeeltelijke overwelling zal worden uitgevoerd volgens aanduiding op de plannen van de aanvraag: inplantingsplan en principedetail tijdelijke brug over waterloop.

1. Plaats

Onmiddellijk stroomopwaarts ataspunt K.2, meer speciaal tussen de kadasterpercelen 3 AFD - LIER, sectie F nrs. 787A en 118E2.

2. Lengte

Over een maximale lengte van 2,50 m.

3. Doorstromingsprofiel

Met een brug uitgevoerd als "dek op oevers" waarbij het doorstromingsprofiel van de waterloop dient behouden te worden met minstens een bodembreedte van 0,60 m.

De beide taluds onder het dek dienen versterkt te worden met een beschoeiing in duurzame materialen zoals metselwerk in kassei, baksteen, schanskorven, breuksteen, beton en betonproducten.

De onderkant van het dek zal niet lager liggen dan het peil van de aanpalende gronden.

De brug dient te worden gefundeerd op een afstand van minimum 0,50 m van de kruin van de waterloop zodanig dat elke afzakking van de taluds van de waterloop vermeden wordt.

4. De vergunning is tijdelijk en wordt uitsluitend verleend onder het oogpunt van de wetgeving betreffende de onbevaarbare waterlopen en ontslaat de

vergunninghouder niet van de verplichting zich te voorzien van andere toelatingen, vergunningen en bijkomende voorwaarden welke zouden noodzakelijk zijn.

5. Het overwelfde gedeelte blijft onderworpen aan de wetgeving op de onbevaarbare waterlopen.

De toegang tot de gedeeltelijke overwelving zal steeds zonder hindernis mogelijk blijven.

Het is dan ook verboden om het overwelfde gedeelte constant te gebruiken hetzij als stapelplaats, hetzij te overbouwen, hetzij op enige andere wijze de toegang te beletten.

6. De gedeeltelijke overwelving moet door de vergunninghouder steeds in goede staat van onderhoud worden gehouden.

Indien de vergunninghouder hierbij in gebreke blijft zal de beheerder van de waterloop die werken ambtshalve doen uitvoeren op kosten van de vergunninghouder.

De kostprijsverhoging voor ruiming van het overwelfde vak kan door de beheerder van de waterloop van de vergunninghouder teruggevorderd worden.

7. De aanvrager dient regelmatig de overwelving te ruimen en dit zowel wat betreft de oppervlakkige ruimingswerken (wegnemen van allerlei hindernissen die verstoppingen kunnen veroorzaken) als de grondige ruimingswerken (verwijderen van eventuele aanslibbingen uit de overwelving).

AANSLUITING OVERLOOP DRAINAGE/INFILTRATIEBUIZEN

De aansluiting zal worden uitgevoerd volgens aanduiding op het rioleringsplan van de aanvraag:

1. Plaats

Onmiddellijk stroomopwaarts atlaspunt K.2, meer speciaal tussen de kadasterpercelen 3 AFD - LIER, sectie F nrs. 787A en 118E2.

2. Wijze

Met ronde buizen met een maximale binnendiameter van 0,165 m in de open waterloop.

De buizen zijn bestand tegen het overrijden van machines voor de werken aan de waterloop.

3. Het doorstromingsprofiel van de open waterloop mag niet worden verminderd.

4. De afwerking van de aansluiting (lozingspunt) dient zodanig te gebeuren dat uitspoeling en afzakking van de bodem en het talud evenals beschadigingen aan de waterloop worden voorkomen. Hiertoe kan het talud extra ingezaaid worden met een grasmengsel, kunnen graszoden aangewend worden of kan een kasseibeschoeiing aangebracht worden.

Eventuele schade ontstaan ten gevolge van de aansluiting dient door de gebruiker te worden hersteld.

5. Binnen de bedding van de waterloop en binnen de erfdienstbaarheidsstrook van 5,00 m landinwaarts gemeten vanaf de kruin van de waterloop dienen de nodige schikkingen en voorzieningen getroffen te worden om beschadiging van de leiding te voorkomen tijdens de uitvoering van de onderhoudswerken aan de waterloop; eventuele schade kan niet op de waterloopbeheerder verhaald worden.

6. Het is verboden via de oppervlaktewaterleiding vuile of huisafvalwaters te lozen.

7. Er dient rekening gehouden te worden met de toestand en het afvoervermogen van de waterloop.

De lozingsdebieten en lozingsfrequenties dienen zodanig beperkt te worden dat zij geen wateroverlast, geen schade en geen kwaliteitsverlies veroorzaken.

8. De vergunning wordt uitsluitend verleend onder het oogpunt van de wetgeving betreffende de onbevaarbare waterlopen en ontslaat de vergunninghouder niet van de verplichting zich te voorzien van andere toelatingen, vergunningen en bijkomende voorwaarden welke zouden noodzakelijk zijn.

- **Alle voorwaarden van het advies van pidpa-riolering van 27 november moeten strikt worden nageleefd.**
- **Alle voorwaarden van het advies van pidpa- distributie van 7 november moeten strikt worden nageleefd.**
- De voorwaarden van het advies van Fluvius dd 14/10/2025 moeten strikt worden nageleefd

- **De bijgevoegde maatregelen opgelegd in het advies van Brandweerzone Rivierenland (ref. P20807-002/01) van 14 oktober 2025 strikt na te leven.)**
- **Bij afbraak van gebouwen waarop kabels zijn bevestigd is het belangrijk om minstens 8 weken voor de start van de werken een aanvraag in te dienen via volgende link => [Aanpassingswerken | wyre](#)**
- - Gezien het cascadesysteem mogen er GEEN opritten/parkeerplaatsen in de voortuinen voorzien worden, ook dus geen onnodige verharding die (fout)parkeren zou aanmoedigen.
- - De 29 ondergronds geclusterde fietsplaatsen dienen mee geclusterd aan de in- en uitgang van de ondergrondse garage voorzien te worden, zonder dat dit de autoparkeerplaatsen negatief beïnvloedt. Anders wordt de drempel voor het fietsgebruik te hoog.
- - Conform de gestelde voorwaarden, is de verharding aan de voorgevels minimaal om te beletten dat er (fout)geparkeerd wordt.
- Doorwaadbaar pad achteraan voor aanpalenden en buurtbewoners wordt vastgelegd in erfdiensbaarheid en de aanleg van het pad is als voorwaarde op te nemen in de vergunning. Toegankelijkheid en onderhoud dienen ten allen tijden gewaarborgd te worden door de eigenaar(s).
- Als waterdoorlatende verharding voor de trage weg is boomschors of een gelijkaardig wegmateriaal te voorzien.
- De aanleg van de oprit naar de ondergrondse parkeergarage dient beperkt te blijven tot de standaardbreedte van een dubbele oprit (6 meter). De oprit over openbaar domein (voetpad en groene berm) dient gecentreerd te worden tussen de 2 bestaande bomen in de groene berm. De aanpassing van het openbaar domein (voetpad en/of boordstenen) aan de aangevraagde oprit dient te gebeuren door de stad. Een aanvraag hiervoor gebeurt via de website van de stad : <https://www.lier.be/wonen-en-leven/bouwen-en-verbouwen/aanvragen-en-vergunningen/verlagen-boordstenen-en-aanleg-oprit>. De kosten voor aanpassing van het openbaar domein worden geraamd op 9.475,00 euro (incl. btw). Dit bedrag is een last van de vergunning en betreft een geraamd bedrag, waarvoor na uitvoering van de werken een afrekening zal volgen (in plus of min).
- Aanleg van het de erfdiensbare weg met openbaar karakter in waterdoorlatend materiaal is ten laste van de aanvrager. Onderhoud ervan is ten laste van de (toekomstige) grondeigenaars of VME. De gekozen verharding van de erfdiensbare weg dient aan de zijde van de Pieter Breughellaan doorgetrokken tot tegen de bestaande boordsteen en opgesloten te worden d.m.v. nieuwe boordstenen dwars op de groene berm.
- De voorziene brug over de Boomlaarloop dient vlak aan te sluiten tot tegen de bestaande verharding in stapstenen aan de rechteroever van de Boomlaarloop.
- Het advies van IVAREM voor huisvuilophaling wordt gevolgd.
- Er dient bij deze ontwikkeling geen rekening worden gehouden met het inplannen van ondergrondse afvaloplossingen in de projectgrond. Afval dient te worden aangeboden aan de openbare weg.
- Het advies van Pidpa m.b.t. riolering wordt gevolgd.

Bijzondere milieuvoorwaarden

- Het opgepompte water moet geloosd worden op de Boomlaarloop.
- Het dagdebiet mag maximaal 800 m³/dag bedragen.
- Het netto opgepompt volume mag maximaal 30000m³ bedragen.
- De vergunning wordt afgeleverd voor een periode van 120 dagen te beginnen van de startdatum van de bemaling.
- De begin- en einddatum van de bemaling moeten doorgegeven worden aan de dienst leefmilieu via leefmilieu@lier.be.
- De begin- en einddatum van de bemaling moeten doorgegeven worden aan de dienst waterbeheer van de provincie Antwerpen. (diw@provincieantwerpen.be).
- De bronbemaling dient voorzien te zijn van een zandfilter.

- Potentieel verontreinigd bemalingswater moet geanalyseerd worden op alle relevante parameters. De bemaling mag pas opgestart worden als de resultaten beschikbaar zijn. De staalname en analyse van bemalingswater dienen conform het WAC (compendium voor de monsterneming, meting en analyse van water) uitgevoerd te worden. De concentraties aan gevaarlijke stoffen cfr bijlage 2C van Vlarem zijn lager of gelijk aan:
 - voor de prioritair gevaarlijke stoffen: de toetsingswaarden, vermeld in artikel 4.2.9.1, §3, 4° van Vlarem.
 - voor de overige gevaarlijke stoffen tien keer de toetsingswaarden, vermeld in artikel 4.2.9.1, §3, 4° van Vlarem.

Volgende aandachtspunten worden meegegeven:

- Omdat de bouwput dicht tegen de perceelgrenzen ligt en de omliggende gebouwen ook dicht tegen de grens gebouwd zijn, moet de stabiliteit opgevolgd worden om zettingsverschijnselen te voorkomen.
- De lozing mag geen schade aan de waterloopbedding veroorzaken.

Algemene en sectorale milieuvorwaarden

De algemene en sectorale voorwaarden staan in Vlarem II. Bij wijziging van Vlarem II wordt de exploitant immers steeds geacht de meest actuele versie van de van toepassing zijnde bepalingen na te leven. De integrale en geconsolideerde tekst van Vlarem II is te raadplegen op de Milieunavigator via de link <https://navigator.emis.vito.be>.

BESLUIT VAN HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 09/03/2026:

Het college van burgemeester en schepenen treedt het advies van de gemeentelijke omgevingsambtenaar integraal bij.

Art. 1:

Het college beslist dat een proces verbaal van sluiting wordt opgemaakt met de melding dat er 4 bezwaarschrift(en) werden ingediend.

De elementen uit de verschillende bezwaren zijn van die aard dat ze deels kunnen worden bijgetreden en er voorwaarden worden opgelegd.

Art. 2:

Het college beslist de aanvraag ingediend door Evert Goossens namens Pinguwin BV inzake het bouwen van 13 woningen met tuinbergingen op ondergrondse garage, gelegen Frans Boogaertslaan ZN, 2500 Lier te vergunnen met voorwaarden.

De aanvraag omvat:

Rubriek	Omschrijving	Aard	Hoeveelheid	Eenheid
3.8.1°a)	Afvoeren van bemalingswater, zie studie bronbemaling	klasse 3	800	m³/dag
16.3.2°a)	Het betreft het plaatsen van 13 warmtepompen: Opgenomen Elektrisch vermogen: 13 x 2,5kW = 32,5 kW Koelmiddel: R32 Volume koelmiddel: 13 x 2,4kg = 31,2 kW	klasse 3	32,5	kW
53.2.1°	In functie van het realiseren van een bouwput voor het aanleggen van de parking dient er bronbemaling te gebeuren.	klasse 3	30000	m³

	Rubriek 53.2.1° met een maximale hoeveelheid van 30.000m ³ /jaar Er zijn geen opties voor retour of infiltratie van het bemalingswater. Er zal geloosd worden in de boomlaarloop cat. 2. Met een maximale debiet van 20l/s			
--	---	--	--	--

Zodat de ingedeelde inrichting of activiteit voortaan omvat:

Rubriek	Omschrijving	Aard	Hoeveelheid	Eenheid
3.8.1°a)	Afvoeren van bemalingswater, zie studie bronbemaling	klasse 3	800	m ³ /dag
16.3.2°a)	Het betreft het plaatsen van 13 warmtepompen: Opgenomen Elektrisch vermogen: 13 x 2,5kW = 32,5 kW Koelmiddel: R32 Volume koelmiddel: 13 x 2,4kg = 31,2 kW	klasse 3	32,5	kW
53.2.1°	In functie van het realiseren van een bouwput voor het aanleggen van de parking dient er bronbemaling te gebeuren. Rubriek 53.2.1° met een maximale hoeveelheid van 30.000m ³ /jaar Er zijn geen opties voor retour of infiltratie van het bemalingswater. Er zal geloosd worden in de boomlaarloop cat. 2. Met een maximale debiet van 20l/s	klasse 3	30000	m ³

De aanvrager is ertoe verplicht het college van burgemeester en schepenen via het omgevingsloket op de hoogte te brengen van het begin van de handelingen waarvoor vergunning is verleend, ten minste acht dagen voor de aanvatting van die handelingen.

Art. 3:

Volgende stedenbouwkundige voorwaarden worden opgelegd:

- De financiële last wordt gerekend aan 50 €/m² en bedraagt aldus geïndexeerd 160.401,03€.
- De archeologienota waarvan akte is genomen en het Onroerendergoeddecreet moeten worden nageleefd.
- In de voortuinen mogen geen verhardingen worden aangelegd en mag niet worden geparkeerd. De voortuinen moeten worden aangeplant met levend groen, bestand tegen klimaatsverandering, met niet-overrijdbare inheemse planten, geen gazon, met uitzondering van telkens 1 pad per woning naar de voordeur met een breedte van max 1m.
- De overdekte tuinconstructies en trap moeten afgeschermd worden met groene inheemse beplanting, tegen de verticale delen, en groendaken.
- De keerwand rond de inrit naar de parking mag slechts een hoogte hebben van max 1.20m boven het trottoirniveau en rondom aangeplant worden met inheems levend groen.
- De afsluitingen achter de scheimuren op de zijdelingse perceelsgrenzen in de tuin mogen geen gesloten draadafsluitingen zijn. Hier mogen maximaal open draadafsluitingen met een hoogte van max 1.80m hoog als begeleiding voor groene hagen.

- De draadafsluiting op de grens met het pad moet eveneens een open draadafsluiting zijn met een hoogte van max 1.50m hoog.
- De gemetselde muren op de zijdelingse perceelsgrenzen mogen maximaal een hoogte hebben van 2m vanop het maaiveld.
- De tijdelijke brug en erfdienstbaar pad met openbaar karakter moeten uitgevoerd worden in het eerste jaar na ingebruikname van de woningen en minstens blijven tot er een ontwikkeling wordt goedgekeurd en uitgevoerd op het achterste deel van het perceel.
- de voorwaarden en maatregelen zoals besproken in het advies van DIW, in het bijzonder met de daar vermelde aandachtspunten, aanbevelingen en voorwaarden:
 - De inrit van de kelder dient strikt buiten de 5-meterzone langs de waterloop gehouden te worden, te meten vanaf de bovenste rand van het talud
 - Woning 10 dient te worden aangesloten op een conform gedimensioneerde infiltratievoorziening.
 - De overloop van de infiltratiebuizen naar de Boomlaarloop mag maximaal 30 cm onder het maaiveld voorzien worden.
 - Het wordt aanbevolen een open infiltratiesysteem (infiltratiekom/gracht/wadi) aan te leggen. Open voorzieningen zijn efficiënter, onderhoudsvriendelijker en goedkoper in aanleg dan de betonnen infiltratiekuipen.

Voorafgaand aan de eventuele werken aan de waterloop moeten de nodige omgevingsvergunningen en/of machtigingen verkregen worden.

De machtigingsvoorwaarden voor het uitvoeren van werken aan de waterloop, opgelegd in deel II, die bindend zijn, moeten expliciet worden opgenomen in de omgevingsvergunning en dienen strikt nageleefd te worden

OVERWELVINGEN

De gedeeltelijke overwelving zal worden uitgevoerd volgens aanduiding op de plannen van de aanvraag: inplantingsplan en principedetail tijdelijke brug over waterloop.

1. Plaats

Onmiddellijk stroomopwaarts atlaspunt K.2, meer speciaal tussen de kadasterpercelen 3 AFD - LIER, sectie F nrs. 787A en 118E2.

2. Lengte

Over een maximale lengte van 2,50 m.

3. Doorstromingsprofiel

Met een brug uitgevoerd als "dek op oevers" waarbij het doorstromingsprofiel van de waterloop dient behouden te worden met minstens een bodembreedte van 0,60 m.

De beide taluds onder het dek dienen versterkt te worden met een beschoeiing in duurzame materialen zoals metselwerk in kassei, baksteen, schanskorven, breuksteen, beton en betonproducten.

De onderkant van het dek zal niet lager liggen dan het peil van de aanpalende gronden.

De brug dient te worden gefundeerd op een afstand van minimum 0,50 m van de kruin van de waterloop zodanig dat elke afzakking van de taluds van de waterloop vermeden wordt.

4. De vergunning is tijdelijk en wordt uitsluitend verleend onder het oogpunt van de wetgeving betreffende de onbevaarbare waterlopen en ontslaat de vergunninghouder niet van de verplichting zich te voorzien van andere toelatingen, vergunningen en bijkomende voorwaarden welke zouden noodzakelijk zijn.

5. Het overwelfde gedeelte blijft onderworpen aan de wetgeving op de onbevaarbare waterlopen.

De toegang tot de gedeeltelijke overwelving zal steeds zonder hindernis mogelijk blijven.

Het is dan ook verboden om het overwelfde gedeelte constant te gebruiken hetzij als stapelplaats, hetzij te overbouwen, hetzij op enige andere wijze de toegang te beletten.

6. De gedeeltelijke overwelving moet door de vergunninghouder steeds in goede staat van onderhoud worden gehouden.

Indien de vergunninghouder hierbij in gebreke blijft zal de beheerder van de waterloop die werken ambtshalve doen uitvoeren op kosten van de vergunninghouder.

De kostprijsverhoging voor ruiming van het overwelfde vak kan door de beheerder van de waterloop van de vergunninghouder teruggevorderd worden.

7. De aanvrager dient regelmatig de overwelving te ruimen en dit zowel wat betreft de oppervlakkige ruimingswerken (wegnemen van allerlei hindernissen die verstoppingen kunnen veroorzaken) als de grondige ruimingswerken (verwijderen van eventuele aanslibbingen uit de overwelving).

AANSLUITING OVERLOOP DRAINAGE/INFILTRATIEBUIZEN

De aansluiting zal worden uitgevoerd volgens aanduiding op het rioleringsplan van de aanvraag:

1. Plaats

Onmiddellijk stroomopwaarts atlaspunt K.2, meer speciaal tussen de kadasterpercelen 3 AFD - LIER, sectie F nrs. 787A en 118E2.

2. Wijze

Met ronde buizen met een maximale binnendiameter van 0,165 m in de open waterloop.

De buizen zijn bestand tegen het overrijden van machines voor de werken aan de waterloop.

3. Het doorstromingsprofiel van de open waterloop mag niet worden verminderd.

4. De afwerking van de aansluiting (lozingspunt) dient zodanig te gebeuren dat uitspoeling en afzakking van de bodem en het talud evenals beschadigingen aan de waterloop worden voorkomen. Hiertoe kan het talud extra ingezaaid worden met een grasmengsel, kunnen graszoden aangewend worden of kan een kasseibeschoeiing aangebracht worden.

Eventuele schade ontstaan ten gevolge van de aansluiting dient door de gebruiker te worden hersteld.

5. Binnen de bedding van de waterloop en binnen de erfdienstbaarheidsstrook van 5,00 m landinwaarts gemeten vanaf de kruin van de waterloop dienen de nodige schikkingen en voorzieningen getroffen te worden om beschadiging van de leiding te voorkomen tijdens de uitvoering van de onderhoudswerken aan de waterloop; eventuele schade kan niet op de waterloopbeheerder verhaald worden.

6. Het is verboden via de oppervlaktewaterleiding vuile of huisafvalwaters te lozen.

7. Er dient rekening gehouden te worden met de toestand en het afvoervermogen van de waterloop.

De lozingsdebieten en lozingsfrequenties dienen zodanig beperkt te worden dat zij geen wateroverlast, geen schade en geen kwaliteitsverlies veroorzaken.

8. De vergunning wordt uitsluitend verleend onder het oogpunt van de wetgeving betreffende de onbevaarbare waterlopen en ontslaat de vergunninghouder niet van de verplichting zich te voorzien van andere toelatingen, vergunningen en bijkomende voorwaarden welke zouden noodzakelijk zijn.

- **Alle voorwaarden van het advies van pidpa-riolering van 27 november moeten strikt worden nageleefd.**
- **Alle voorwaarden van het advies van pidpa- distributie van 7 november moeten strikt worden nageleefd.**
- De voorwaarden van het advies van Fluvius dd 14/10/2025 moeten strikt worden nageleefd
- **De bijgevoegde maatregelen opgelegd in het advies van Brandweerzone Rivierenland (ref. P20807-002/01) van 14 oktober 2025 strikt na te leven.).**
- **Bij afbraak van gebouwen waarop kabels zijn bevestigd is het belangrijk om minstens 8 weken voor de start van de werken een aanvraag in te dienen via volgende link => [Aanpassingswerken | wyre](#)**
- - Gezien het cascadesysteem mogen er GEEN opritten/parkeerplaatsen in de voortuinen voorzien worden, ook dus geen onnodige verharding die (fout)parkeren zou aanmoedigen.
- - De 29 ondergronds geclusterde fietsplaatsen dienen mee geclusterd aan de in- en uitgang van de ondergrondse garage voorzien te worden, zonder dat dit de autoparkeerplaatsen negatief beïnvloedt. Anders wordt de drempel voor het fietsgebruik te hoog.
- - Conform de gestelde voorwaarden, is de verharding aan de voorgevels minimaal om te beletten dat er (fout)geparkeerd wordt.

- Doorwaadbaar pad achteraan voor aanpalenden en buurtbewoners wordt vastgelegd in erfdiensbaarheid en de aanleg van het pad is als voorwaarde op te nemen in de vergunning. Toegankelijkheid en onderhoud dienen ten allen tijden gewaarborgd te worden door de eigenaar(s).
- Als waterdoorlatende verharding voor de trage weg is boomschors of een gelijkaardig wegmateriaal te voorzien.
- De aanleg van de oprit naar de ondergrondse parkeergarage dient beperkt te blijven tot de standaardbreedte van een dubbele oprit (6 meter). De oprit over openbaar domein (voetpad en groene berm) dient gecentreerd te worden tussen de 2 bestaande bomen in de groene berm. De aanpassing van het openbaar domein (voetpad en/of boordstenen) aan de aangevraagde oprit dient te gebeuren door de stad. Een aanvraag hiervoor gebeurt via de website van de stad : <https://www.lier.be/wonen-en-leven/bouwen-en-verbouwen/aanvragen-en-vergunningen/verlagen-boordstenen-en-aanleg-oprit>. De kosten voor aanpassing van het openbaar domein worden geraamd op 9.475,00 euro (incl. btw). Dit bedrag is een last van de vergunning en betreft een geraamd bedrag, waarvoor na uitvoering van de werken een afrekening zal volgen (in plus of min).
- Aanleg van de erfdiensbare weg met openbaar karakter in waterdoorlatend materiaal is ten laste van de aanvrager. Onderhoud ervan is ten laste van de (toekomstige) grondeigenaars of VME. De gekozen verharding van de erfdiensbare weg dient aan de zijde van de Pieter Breughellaan doorgetrokken tot tegen de bestaande boordsteen en opgesloten te worden d.m.v. nieuwe boordstenen dwars op de groene berm.
- De voorziene brug over de Boomlaarloop dient vlak aan te sluiten tot tegen de bestaande verharding in stapstenen aan de rechteroever van de Boomlaarloop.
- Het advies van IVAREM voor huisvuilophaling wordt gevolgd.
- Er dient bij deze ontwikkeling geen rekening worden gehouden met het inplannen van ondergrondse afvaloplossingen in de projectgrond. Afval dient te worden aangeboden aan de openbare weg.
- Het advies van Pidpa m.b.t. riolering wordt gevolgd.

Volgende bijzondere milieuvoorwaarden worden opgelegd:

- * **Het opgepompte water moet geloosd worden op de Boomlaarloop.**
- * **Het dagdebiet mag maximaal 800 m³/dag bedragen.**
- * **Het netto opgepompt volume mag maximaal 30000m³ bedragen.**
- * **De vergunning wordt afgeleverd voor een periode van 120 dagen te beginnen van de startdatum van de bemaling.**
- * **De begin- en einddatum van de bemaling moeten doorgegeven worden aan de dienst leefmilieu via leefmilieu@lier.be.**
- * **De begin- en einddatum van de bemaling moeten doorgegeven worden aan de dienst waterbeheer van de provincie Antwerpen. (diw@provincieantwerpen.be).**
- * **De bronbemaling dient voorzien te zijn van een zandfilter.**
- * **Potentieel verontreinigd bemalingswater moet geanalyseerd worden op alle relevante parameters. De bemaling mag pas opgestart worden als de resultaten beschikbaar zijn. De staalname en analyse van bemalingswater dienen conform het WAC (compendium voor de monsterneming, meting en analyse van water) uitgevoerd te worden. De concentraties aan gevaarlijke stoffen cfr bijlage 2C van Vlarem zijn lager of gelijk aan:**
 - > voor de prioritair gevaarlijke stoffen: de toetsingswaarden, vermeld in artikel 4.2.9.1, §3, 4° van Vlarem.
 - > voor de overige gevaarlijke stoffen tien keer de toetsingswaarden, vermeld in artikel 4.2.9.1, §3, 4° van Vlarem.
- **Volgende aandachtspunten worden meegegeven:**
- * **Omdat de bouwput dicht tegen de perceelgrenzen ligt en de omliggende gebouwen ook dicht tegen de grens gebouwd zijn, moet de stabiliteit opgevolgd worden om zettingsverschijnselen te voorkomen.**

- * De lozing mag geen schade aan de waterloopbedding veroorzaken.

De voorwaarden gesteld in het advies van de gemeentelijke omgevingsambtenaar worden stipt nageleefd tenzij anders bepaald in de beoordeling van het dossier door het college van burgemeester en schepenen.

Art. 4:

De in art. 2 bedoelde vergunning wordt uitgereikt voor onbepaalde duur.

Art. 5:

De in artikel 2 bedoelde vergunning is afhankelijk van de strikte naleving van de volgende voorwaarden:

Algemene en sectorale milieuvoorwaarden

De algemene en sectorale voorwaarden staan in Vlarem II, deze zijn evenwel louter indicatief. Bij wijziging van Vlarem II wordt de exploitant immers steeds geacht de meest actuele versie van de van toepassing zijnde bepalingen na te leven. De integrale en geconsolideerde tekst van Vlarem II is te raadplegen op de Milieunavigator via de link <https://navigator.emis.vito.be>.

Volgende bepalingen zijn eveneens van toepassing:

- De omgevingsvergunning wordt verleend onder voorbehoud van de betrokken burgerlijke rechten. Het verlenen van deze vergunning houdt derhalve geen enkele beslissing in omtrent het bestaan en de draagwijdte van deze rechten. Krachtens artikel 144 van de Grondwet behoren geschillen over burgerlijke rechten, zoals erfdienstbaarheden, tot de uitsluitende bevoegdheid van de burgerlijke rechtbanken.
- Deze omgevingsvergunning beperkt zich tot de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen. Eventueel onvergunde vergunningsplichtige stedenbouwkundige handelingen worden hiermee niet stilzwijgend goedgekeurd en dienen deel uit te maken van een afzonderlijke omgevingsvergunningsaanvraag.
- Het project moet volledig conform de stedenbouwkundige verordening toegankelijkheid worden gerealiseerd.
- Het decreet van 1 juni 2012 betreffende de beveiliging van woningen door optische rookmelders dient te worden nageleefd.
- De groenvoorzieningen opgetekend op het inplantingsplan worden aangelegd met streekeigen bomen en/of beplanting en dit ten laatste het eerste plantseizoen volgend op de uitvoering van de vergunde werken. Meer informatie over groenvoorzieningen kan u terugvinden in het programma van eisen groeninrichting op de website van de stad: <https://www.lier.be/wonen-en-leven/natuur-milieu-en-duurzaamheid/groen/groeninrichting-in-lier>
- Voor aansluitingen op de openbare riolering, verlagen van boordstenen, aanleggen van opritten en overbrugging boordgracht dient u online een aanvraag in te dienen. U kan de online aanvraagformulieren terugvinden op de website van de stad: <https://www.lier.be/aanvragen-en-vergunningen>
- Vanaf 1 april 2024 wordt er geen voetpadwaarborg meer gevraagd. Mogelijks moet u wel een plaatsbeschrijving bezorgen aan de stad van het openbaar domein tussen de perceelsgrens en de rijweg. Dit bij aanvang van de werken. Bij de beëindiging van de werken dient u het einde van de werken te melden aan de stad. Een medewerker van de stad komt de toestand van het openbaar domein ter plaatse controleren. Eventuele kosten zullen worden doorgerekend aan de aanvrager. Meer informatie kan u terugvinden op de website van de stad: <https://www.lier.be/wonen-en-leven/bouwen-en-verbouwen/aanvragen-en-vergunningen/schade-openbaar-domein-vroeger-voetpadwaarborg>
- Het uitzetten van de bouwlijn dient te gebeuren door de bouwheer of diens aangestelden, zijnde architect en/of aannemer. Het foutief uitzetten van de bouwlijn is een bouw misdrijf. De gemeente behoudt zich het recht voor om gerichte controles uit te voeren.
- De bouwheer dient zich te houden aan de grondverzetregeling overeenkomstig het Vlaams Reglement Bodemsanering (VLAREBO).

- ♦ Deze vergunning stelt de aanvrager niet vrij van het aanvragen en verkrijgen van eventuele andere vergunningen of machtigingen, als die nodig zouden zijn.
- ♦ Indien er bij de uitvoeringsfase van een stedenbouwkundig project van een omgevingsvergunning een werk nodig blijkt met een aanzienlijke milieu-impact, zoals gerubriceerd in Vlarem II bijlage 1, dient een omgevingsvergunning met milieu-luik aangevraagd te worden, zodat de goedkeuring kan optreden voor de aanvang van de werken.
- ♦ De overdracht van een omgevingsvergunning wat betreft de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit, vermeld in artikel 79 van het decreet van 25 april 2014, wordt door de exploitant aan wie de omgevingsvergunning wordt overgedragen, voorafgaand aan de overdracht met een beveiligde zending gemeld aan de overheid die bevoegd is voor het project vóór de overdracht conform artikel 15 van het decreet van 25 april 2014.
- ♦ De exploitant van een ingedeelde inrichting of activiteit meldt met een beveiligde zending binnen twee maanden nadat een van de volgende gebeurtenissen zich heeft voorgedaan, aan de bevoegde overheid, vermeld in artikel 15 van het decreet van 25 april 2014 :
 - ♦ het verval van de vergunning die de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit tot voorwerp heeft, vermeld in artikel 99 van het decreet van 25 april 2014;
 - ♦ de vrijwillige gedeeltelijke of gehele definitieve stopzetting van de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit.

Beslissing over een vergunningsaanvraag – uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

Artikel 35 en 49. (23/02/2017- ...)

Van een omgevingsvergunning mag worden gebruikgemaakt als de aanvrager niet binnen vijftig dagen, te rekenen vanaf de dag na de eerste dag van de aanplakking, op de hoogte is gebracht van de instelling van een schorsend administratief beroep als vermeld in artikel 52.

De aanvrager mag onmiddellijk gebruikmaken van de omgevingsvergunning:

1° in de gevallen, vermeld in artikel 55, tweede lid;

2° als de Vlaamse Regering of de gewestelijke omgevingsambtenaar de omgevingsvergunning verleend heeft.

Verval van de omgevingsvergunning – uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

Artikel 99. § 1. De omgevingsvergunning vervalt van rechtswege in elk van de volgende gevallen:

1° als de verwezenlijking van de vergunde stedenbouwkundige handelingen niet wordt gestart binnen de twee jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning;

2° als het uitvoeren van de vergunde stedenbouwkundige handelingen meer dan drie opeenvolgende jaren wordt onderbroken;

3° als de vergunde gebouwen niet winddicht zijn binnen drie jaar na de aanvang van de vergunde stedenbouwkundige handelingen;

4° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting niet binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangt.

Als de omgevingsvergunning uitdrukkelijk melding maakt van de verschillende fasen van het bouwproject, worden de termijnen van twee of drie jaar, vermeld in het eerste lid, gerekend per fase. Voor de tweede fase en de volgende fasen worden de termijnen van verval bijgevolg gerekend vanaf de aanvangsdatum van de fase in kwestie.

§ 2. De omgevingsvergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit vervalt van rechtswege in elk van de volgende gevallen:

1° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting meer dan vijf opeenvolgende jaren wordt onderbroken;

2° als de ingedeelde inrichting vernield is wegens brand of ontploffing veroorzaakt ten gevolge van de exploitatie;

3° als de exploitatie op vrijwillige basis volledig en definitief wordt stopgezet overeenkomstig de voorwaarden en de regels, vermeld in het decreet van 9 maart 2001 tot regeling van de vrijwillige, volledige en definitieve stopzetting van de productie van alle dierlijke mest, afkomstig van een of meerdere diersoorten, en de uitvoeringsbesluiten ervan. De Vlaamse Regering kan nadere regels bepalen voor de in kennisstelling van de stopzetting.

§ 3. Als de gevallen, vermeld in paragraaf 1, betrekking hebben op een gedeelte van het bouwproject, vervalt de omgevingsvergunning alleen voor het niet-afgewerkte gedeelte van een bouwproject. Een gedeelte is eerst afgewerkt als het, in voorkomend geval na de sloping van de niet-afgewerkte gedeelten, kan worden beschouwd als een afzonderlijke constructie die voldoet aan de bouwtechnische vereisten.

Als de gevallen, vermeld in paragraaf 1 of 2, alleen betrekking hebben op een gedeelte van de exploitatie van de ingedeelde inrichting of activiteit, vervalt de omgevingsvergunning alleen voor dat gedeelte.

Artikel 100. De omgevingsvergunning blijft onverkort geldig als de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit van een project door een wijziging van de indelingslijst van klasse 1 naar klasse 2 overgaat of omgekeerd.

In geval de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit van een project door een wijziging van de indelingslijst van klasse 1 of 2 naar klasse 3 overgaat, geldt de vergunning als aktenaam en blijven de bijzondere voorwaarden gelden.

Artikel 101. De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, worden geschorst zolang een beroep tot vernietiging van de omgevingsvergunning aanhangig is bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, overeenkomstig hoofdstuk 9 behoudens indien de vergunde handelingen in strijd zijn met een vóór de definitieve uitspraak van de Raad van kracht geworden ruimtelijk uitvoeringsplan. In dat laatste geval blijft het eventuele recht op planschadevergoeding desalniettemin behouden.

De termijnen van twee of drie jaar, vermeld in artikel 99, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de archeologische opgraving, omschreven in de bekrachtigde archeologienota overeenkomstig artikel 5.4.8 van het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013 en in de bekrachtigde nota overeenkomstig artikel 5.4.16 van het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013, met een maximumtermijn van een jaar vanaf de aanvangsdatum van de archeologische opgraving.

De termijnen van twee of drie jaar, vermeld in artikel 99, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de bodemsaneringswerken van een bodemsaneringsproject waarvoor de OVAM overeenkomstig artikel 50, § 1, van het Bodemdecreet van 27 oktober 2006 een conformiteitsattest heeft afgeleverd, met een maximumtermijn van drie jaar vanaf de aanvangsdatum van de bodemsaneringswerken.

De termijnen van twee of drie jaar, vermeld in artikel 99, worden geschorst zolang een bekrachtigd stakingsbevel, zoals vermeld in titel VI, niet wordt ingetrokken, hetzij niet wordt opgeheven bij een in kracht van gewijsde gegane beslissing.

De schorsing eindigt van rechtswege wanneer geen opheffing van het stakingsbevel wordt gevorderd of geen intrekking wordt gedaan binnen een termijn van twee jaar vanaf de bekrachtiging van het stakingsbevel.

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.

Als met toepassing van artikel 31/1 bij de Vlaamse Regering een georganiseerd administratief beroep werd ingesteld tegen het besluit van de gemeenteraad over de aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van een gemeenteweg, bevat het beroep op straffe van onontvankelijkheid een afschrift van het beroepschrift bij de Vlaamse Regering.

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:
 - a) een omschrijving van de gevolgen die hij ingevolge de bestreden beslissing ondervindt of waarschijnlijk ondervindt;
 - b) 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, een 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.

Beroepsmogelijkheden – regeling “wegenberoep” (het Decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen)

Artikel 31/1. §1. Tegen het besluit van de gemeenteraad over de aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van een gemeenteweg kan in het kader van een schorsend administratief beroep tegen de vergunningsbeslissing een georganiseerd administratief beroep worden ingesteld bij de Vlaamse Regering door de personen of instanties, vermeld in artikel 53. De vereiste, vermeld in artikel 53, tweede lid, is ook van toepassing op het beroep tegen het besluit van de gemeenteraad.

Het beroep leidt tot de vernietiging van het bestreden besluit of tot de afwijzing van het beroep op grond van de onontvankelijkheid of de ongegrondheid ervan.

§ 2. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid met een beveiligde zending ingediend bij de Vlaamse Regering binnen een termijn van dertig dagen, die ingaat op:

- 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.

De indiener van het beroep bezorgt op straffe van onontvankelijkheid gelijktijdig met de beveiligde zending van het beroep aan de Vlaamse Regering, een afschrift van het beroepschrift met een beveiligde zending aan het college van burgemeester en schepenen en aan de bevoegde beroepsinstantie, vermeld in artikel 52.

§ 3. Het college van burgemeester en schepenen bezorgt het volledige dossier of een afschrift daarvan onmiddellijk na de ontvangst van het afschrift van het beroepschrift, aan het Departement Mobiliteit en Openbare Werken.

§ 4. De Vlaamse Regering neemt een beslissing over het beroep binnen een termijn van negentig dagen, die ingaat de dag na de ontvangst van het dossier, vermeld in paragraaf 3. Die termijn is een termijn van orde.

De Vlaamse Regering brengt de indiener van het beroepschrift, de bevoegde overheid en de gemeente onmiddellijk op de hoogte van haar beslissing.

§ 5. Het besluit van de gemeenteraad over de aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van een gemeenteweg kan alleen worden vernietigd:

- 1° wegens strijdigheid met het decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen;
- 2° wegens strijdigheid met de doelstellingen en principes, vermeld in artikel 3 en 4 van het decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen, en in voorkomend geval het gemeentelijk beleidskader en afwegingskader, vermeld in artikel 6 van hetzelfde decreet;
- 3° wegens de niet-naleving van een substantiële vormvereiste.

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 omgevingsvergunning. 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.

Voor de burgemeester
Opdracht 26/12/2024

Katrijn Bosschaerts
Algemeen directeur

Charlotte Schwagten
Schepen