



Dossiernummer **2025/288/OMV_2025078268**
Energieprestatienummer 12021-G-2025288

BESLUIT VAN HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN TOT WEIGERING VAN EEN OMGEVINGSVERGUNNING

De aanvraag ingediend door WITMO BV gevestigd te Hoog-Lachenen 65 te 2500 Lier, werd per beveiligde zending verzonden op 16 oktober 2025 en vervolledigd op 31 januari 2026

De aanvraag werd ontvankelijk en volledig verklaard op 11 december 2025.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein, gelegen Mechelsesteenweg zn, 2500 Lier, kadastraal gekend als afdeling 3 sectie F nr. 172E5.

Het betreft een aanvraag tot bouwen meergezinswoning van 3 wooneenheden, het terrein aanzienlijk wijzigen.

De aanvraag omvat:

- stedenbouwkundige handelingen

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 het gewestplan

Het gewestplan van toepassing is het gewestplan Mechelen, goedgekeurd bij K.B. van 5 augustus 76 en gewijzigd bij M.B. op 24 juli 1991, 6 mei 1997, 2 februari 1999, 26 mei 2000 en 30 maart 2001.

Het goed situeert zich volgens dit gewestplan in een woongebied.

Volgens artikel 5.1.0. van het K.B. van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de gewestplannen en de ontwerp-gewestplannen zijn de woongebieden bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele

inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven.

Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

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

Buitengebied

De aanvraag is niet gelegen binnen de grenzen van een gemeentelijk, provinciaal of gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan.

Ligging volgens verkaveling

Het goed maakt als lot nr.1 deel uit van de verkaveling 064/232, goedgekeurd op 25 juni 1980. De verkaveling is voor lot 1 niet vervallen.

Richtlijnen en omzendbrieven

Omsendbrief 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 172 E5

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

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

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

- **Verkavelingsvergunning** (064/232) d.d. 25 juni 1980 voor nieuwe verkaveling werd bekomen 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.

Beschrijving van de stedenbouwkundige handelingen

Aangevraagde handelingen

- Bouwen of herbouwen: Meergezinswoning
- Nieuwbouw van bijgebouwen en niet overdekte lage constructie: Fietsen- en individuele bergingen
- Hoogstammige bomen vellen die geen deel uitmaken van een bos: Boom te verwijderen
- Het reliëf van de bodem aanzienlijk wijzigen: Terrein

Omschrijving aangevraagde handelingen

De aanvraag voorziet de bouw van een meergezinswoning met 3 entiteiten in gesloten bouworde.

- Op het gelijkvloers en de verdieping bevindt zich telkens een entiteit met twee slaapkamers. Onder het dak is een studio voorzien.
- De bouwdieptes zijn: gelijkvloers 17m ; verdieping 13m ; dakbasis 9m.
- Kroonlijsthoogte:
 - Gelijkvloers: 3,77m t.o.v. het voetpadniveau
 - Verdieping
 - Ter hoogte van de voorgevel: 7,17m t.o.v. het voetpadniveau
 - Ter hoogte van de achtergevel: 6,5m t.o.v. het voetpadniveau
- Er is een zadeldak voorzien in zwarte pannen. In het voorste en achterste dakvlak komt een dakkapel, met plat dak. De dakkapellen worden uitgevoerd in donkergrijze rockpanelplaten en zwarte dakrandprofielen.
 - Voorste dakvlak: springt ongeveer 40cm terug t.o.v. voorgevelbouwlijn. Breedte 3,77m op 70cm van de rechter perceelsgrens. Kroonlijsthoogte 9,08m t.o.v. het voetpadniveau.
- Achterste dakvlak: gelijk met achtergevelbouwlijn. Breedte 3,77m op 70cm van de rechter perceelsgrens. Kroonlijsthoogte 9,08m t.o.v. het voetpadniveau. De voor- en achtergevel zijn voorzien in grijs metselwerk en het schrijnwerk in een donkergrijze kleur.

Verhardingen:

- Aansluitend aan het gelijkvloers is in de achtertuin een terras voorzien in tegels en een pad naar de tuinberging in stapstenen.
- In de voortuinstrook is een autostaanplaats voorzien in waterdoorlatende verharding.

Bijgebouw:

- Tegen de achterste perceelsgrens komt een bijgebouw over de volledige perceelsbreedte, met kroonlijsthoogte 3,43m t.o.v. het voetpadniveau en plat groendak. Het metselwerk heeft een grijze kleur en het schrijnwerk is voorzien in donker grijs aluminium.

Terrein wijziging

- Het terrein wordt aanzienlijk gewijzigd (zie plannen)

Geen functiewijziging

De voorgelegde aanvraag voorziet volgende functie: wonen.

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;

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.

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.

§ 6. De **wegbeheerder** verleent advies als het voorwerp van de vergunningsaanvraag op minder dan dertig meter van het domein van autosnelwegen, hoofdwegen of primaire wegen categorie I volgens het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen of langs gewestwegen ligt.

- Wegbeheerder = Agentschap Wegen en Verkeer voor: Mechelsesteenweg

Het goed paalt aan de Mechelsesteenweg. Dit is een gewestweg.

§ 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
- Cel Integraal Waterbeheer, Stad Lier

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, ...)

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 Integraal Waterbeheer** wordt om advies verzocht als het voorwerp van de vergunningsaanvraag betrekking heeft op:

- een aangevraagde terreinophoging

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

- een toename van verkeersgenererende bewegingen
- conflictsituaties die gecreëerd worden voor het op- en afrijden van percelen
- afwijkingen van de parkeernota
- deelwagens

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

- een aanvraag die afgetoetst moet worden aan de woonkwaliteit en de voorgestelde woonoppervlakte

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

- inpasbaarheid Beleidsplan Ruimte Lier.

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

- Netuitbreiding nodig?

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 niet van toepassing.

Bepaling van het plan dat van toepassing is op de aanvraag

De aanvraag moet getoetst worden aan de voorschriften van woongebied, volgens het gewestplan.

De aanvraag moet voor lot 1 getoetst worden aan de voorschriften van de verkaveling 064/232 vergund op 25/06/1980. De verkaveling is voor dit lot niet vervallen.

Planologische toets

Gewestplan

De voorgelegde aanvraag is principieel in overeenstemming met de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan.

Verkaveling

Het goed maakt deel uit van een verkaveling ouder dan 15 jaar.

Volgens artikel 4.3.1 § 1 en 4.4.1 §2 van de Vlaamse Codex vormen de voorschriften van de verkaveling echter geen weigeringsgrond meer. De voorgelegde aanvraag moet worden beoordeeld op basis van de goede ruimtelijke ordening.

De termijn van vijftien jaar, 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.

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

Afwijkingen kunnen niet worden toegestaan voor wat betreft:

- wegenis;
- openbaar groen.

De afwijkingen zijn als volgt:

- **1.05.1° Dakvensters**

b) Op aaneengesloten gebouwen en kopgebouwen

2) Plaats van de oprichting:

Op 0,40m uit de snijlijn van het gevelvlak met het dakvlak en op minstens 1m afstand van de scheimuren.

→ *In de aanvraag:*

- Beide dakkapellen op 0,70m van de rechter scheimuur.
- Dakkapel achterste dakvlak gelijk met het gevelvlak van de achtergevel.

- **1.05.2° Kroonlijsten:**

b) bij aaneengesloten gebouwen en kopgebouwen:

behalve de topgevel moeten alle vrijstaande gevels die vanaf de openbare weg zichtbaar zijn en die niet op de perceelsgrens zijn geplaatst, worden voorzien van een lijstgoot met overstek

- van 0,5m aan de voorgevel van een hoofdgebouw
- van 0,2m à 0,5m aan de overige gevels.

→ *In de aanvraag:*

- Voorgevel: goot in donkergrijs aluminium overstek van 30cm.
- Achtergevel: goot in donkergrijs aluminium.

- **1.05.6° Wijziging van het bodemreliëf:**

In de bouwvrije voor- en zijtuinstroken is een wijziging van het bodemreliëf slechts toegelaten voor zover het maaiveld niet hoger of lager gebracht wordt dan het trottoirniveau.

→ *In de aanvraag:*

Het bestaande bodemreliëf wordt hoger gebracht dan het trottoirniveau.

- **2.01.1° Bestemming**

Eengezinshuizen, winkelhuizen

→ *In de aanvraag:*

Een meergezinswoning met 3 entiteiten

- **2.01.4° Afmetingen van de gebouwen**

b) Bouwhoogte:

Gemeten van het trottoirniveau tot de bovenkant van de kroonlijst

1) Voorgevel: 6m

2) Overige gevels:

- Tot een diepte van 9m: dezelfde als die van de voorgevel
- Tussen 9m en 13m diepte: Maximum dezelfde hoogte als die van de voorgevel
- Eventuele overige diepten: maximum 3,5m.

→ *In de aanvraag:*

Kroonlijsthoogte:

- Gelijkvloers: 3,77m t.o.v. het voetpadniveau
- Verdieping
 - Ter hoogte van de voorgevel: 7,17m t.o.v. het voetpadniveau
 - Ter hoogte van de achtergevel: 6,5m t.o.v. het voetpadniveau

Een openbaar onderzoek is vereist.

Afwijkings- en uitzonderingsbepalingen

Niet van toepassing.

Decretale beoordelingselementen

In toepassing op de artikelen 4.3.5. tot en met 4.3.9. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan gesteld worden dat de Mechelsesteenweg een voldoende uitgeruste openbare weg is. De aanvraag beoogt niet de oprichting van een bedrijfswoning. De verplichtingen inzake toegankelijkheid zijn niet van toepassing. De aanvraag ligt niet in een reservatiestrook. Verder is het goed niet getroffen door een rooilijn. De eventuele toepassing van de rioleringstoets wordt besproken in het interne advies van Cel Technisch Bureau / extern advies van Pidpa, Riolering.

Bescheiden woonaanbod

Niet van toepassing.

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 volgens de ingevulde gegevens:

- overdekte constructies bouwen
- het aanleggen van verhardingen.
- het aanleggen van een afwatering voor constructies of verhardingen, waarvan het hemelwater voorheen op natuurlijke wijze in de bodem infiltreerde.

De hemelwaterverordening is van toepassing, behalve voor wat betreft een deel van de verhardingen want dit betreft verhardingen die, volgens de aanvrager, zonder afvoersysteem (uitgezonderd regenpijpen en dakgoten) afwateren in een onverharde zone op eigen terrein. Deze onverharde zone heeft een minimale oppervlakte van $\frac{1}{4}$ van de afwaterende oppervlakte.

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 105,04m².

- Het minimale volume van de hemelwaterput(ten) bij een meerdere woonegelegenheden bedraagt min. 100 l/m² dakoppervlakte. Per overschreden schijf van 5.000 l wordt minimaal één wooneenheid aangesloten.

Er is in de aanvraag een hemelwaterput voorzien van 15000 l en alle 3 de woonegelegenheden worden aangesloten voor hergebruik.

Elke hemelwaterput wordt uitgerust met een operationele pompinstallatie en een of meer aftappunten die het gebruik van het opgevangen hemelwater mogelijk maken, tenzij de aftappunten gravitair gevoed kunnen worden. Het opgevangen hemelwater moet maximaal gebruikt worden voor toepassingen waar geen drinkwaterkwaliteit voor nodig is, waaronder toiletspoeling, poetswater, wasmachine en gebruik buiten. De noodoverlaat van de hemelwaterput wordt aangesloten op een infiltratievoorziening of een buffervoorziening.

Voor de delen van het dakoppervlak die voorzien zijn van een groendak, is de aansluiting op een hemelwaterput niet verplicht.

Infiltratievoorziening

Een infiltratievoorziening is verplicht tenzij het goed < 120 m².

De afwaterende oppervlakte bedraagt 61,8m². De infiltratievoorziening heeft een inhoud van 2400 l en een oppervlakte van 6 m².

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.

Omwille van de aanzienlijke reliëfwijziging wordt advies gevraagd aan volgende adviesinstantie(s):

- Provincie Antwerpen dienst Waterbeleid
- Cel Integraal Waterbeheer, Stad Lier

Zie beoordeling uitgebrachte adviezen.

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

De aanvraag heeft geen betrekking op een project als vermeld in bijlage I, II of III van het besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2004 houdende vaststelling van de categorieën van projecten, onderworpen aan milieueffectrapportage (milieueffectrapport). Een project-MER, ontheffing of MER-screeningsnota is bijgevolg niet vereist.

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.

Stikstofdecreet van toepassing

Het project ligt op ongeveer 548 meter van het habitatrichtlijngebied *Schelde- en Durmeëstuarium van de Nederlandse grens tot Gent*

Het project ligt op ongeveer 548 meter van het VEN-gebied *De Nete en Netekanaal*.

Het aantal vervoersbewegingen voor **licht verkeer** van de meergezinswoning wordt bepaald als volgt:

- Unit 1:
 - o 2 vervoersbewegingen/dag * 3 personen * 365 dagen/jaar = 2.190 vervoersbewegingen/jaar
- Unit 2:
 - o 2 vervoersbewegingen/dag * 3 personen * 365 dagen/jaar = 2.190

vervoersbewegingen/jaar

- Unit 3:

o 2 vervoersbewegingen/dag * 2 personen * 365 dagen/jaar = 1.460

vervoersbewegingen/jaar

Voor de meergezinswoning met 3 units voor deze aanvraag bedraagt dit 5.840 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 5.840 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.

Conclusie:

Er wordt geen betekenisvolle aantasting verwacht van de aanwezige natuurwaarden.

De aanvraag doorstaat de natuurtoets.

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 ontwortelen, 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.

Beoordeling:

Het dossier bevat mogelijks wel stedenbouwkundige handelingen waarvan een betekenisvolle aantasting van de aanwezige soorten wordt verwacht.

Na raadpleging van de biologische waarderingskaarten kan vastgesteld worden dat de betrokken percelen niet gemarkeerd worden als biologisch waardevol / gemarkeerd worden als minder biologisch waardevol (fauna en flora).

Er wordt geen betekenisvolle aantasting verwacht van de aanwezige soorten. De aanvraag doorstaat de soortentoets.

Onderstaande dient wel opgenomen te worden als aandachtspunt in de vergunning:

Alle van nature in het wild levende vogelsoorten en vleermuizen zijn beschermd in het Vlaamse Gewest op basis van het Soortenbesluit van 15 mei 2009. De bescherming heeft onder meer betrekking op de nesten van de vogels en de rustplaatsen van de vleermuizen (artikel 14 van het Soortenbesluit). Bij het uitvoeren van werken in de periode van 1 maart tot 1 juli moet men er zich – vóór men overgaat tot de uitvoering van de werken – van vergewissen dat geen nesten van beschermde vogelsoorten beschadigd, weggenomen of vernield worden. Bij het werken aan (oude) constructies of het kappen van bomen dient men na te gaan vóór de werken beginnen of er vleermuizen aanwezig zijn. Als nesten of rustplaatsen in het gedrang komen dient de aanvrager contact op te nemen met het Agentschap voor Natuur en Bos via het algemeen e-mailadres van AVES.

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 kleiner dan 3.000 m². Een archeologienota is dus niet vereist.

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 voormalige bepalingen uit de verkaveling behalve voor de afwijking opgesomd onder planologische toets/ afwijkings- en uitzonderingsbepalingen, zie hierboven.

Functionele inpasbaarheid:

De voorziene functie (wonen) is inpasbaar in de omgeving.
Er wordt afgeweken van de bestemming van de verkaveling. Er wordt een meergezinswoning opgericht in plaats van een eengezinswoning / winkelhuis.
In de omgeving bevinden zich voornamelijk één- en meergezinswoningen. Een meergezinswoning is dan ook inpasbaar in de omgeving.

Mobiliteitsimpact:

Volgens de elementen van goede ruimtelijke ordening, toetsingskader mobiliteit moet voor een meergezinswoning met 3 entiteiten geen autoparkeren voorzien worden, wel fietsparkeren.

Voor de beoordeling van de mobiliteitsimpact wordt verwezen naar de voorwaardelijk gunstige adviezen van het Agentschap Wegen en Verkeer en de Cel Mobiliteit.

Schaal, ruimtegebruik en bouwdichtheid:

Inplanting en gabarit van het gebouw zijn aanvaardbaar (zie beoordeling).

De dakkapellen wijken af van de verkavelingsvoorschriften. Algemeen worden binnen de stad volgende richtlijnen gehanteerd:

- Een dakkapel in het voorste dakvlak moet 40cm terugspringen t.o.v. de voorgevelbouwlijn. Een dakkapel in het achterste dakvlak mag in lijn zitten met de achtergevel.
- De maximale hoogte van de dakkapel wordt beperkt tot de helft van de verticale hoogte van het dakvlak. En het dak van de dakkapel moet vlak zijn.
- De breedte van de dakkapel mag maximaal 2/3^{de} van de breedte van het dakvlak zijn.
- De dakkapel moet minstens aanvangen op 60cm afstand van de scheidingsmuren met de burenen.

De gevraagde dakkapellen voldoen aan deze algemeen gehanteerde richtlijnen en zijn dan ook aanvaardbaar.

Er wordt afgeweken van de maximale kroonlijsthoogte volgens de verkavelingsvoorschriften, van de voorgevel en de overige gevels. Omdat er wordt aangesloten bij het bestaande gabarit van de rechter buur kan dit toegelaten worden.

Woonkwaliteit:

De woonkwaliteit wordt beoordeeld in het advies van de cel wonen.

Bijdrage aan de verhoging van het ruimtelijk rendement:

Het aangevraagde levert een bijdrage tot de verhoging van het ruimtelijk rendement, door meer woongelegenheden te voorzien dan toegelaten in de verkaveling.

In de aanvraag worden 3 woonentiteiten voorzien hetgeen volgens het ongunstig advies van cel ruimtelijke planning niet toegelaten kan worden.

Visueel vormelijke aspecten:

Het voorziene materiaalgebruik is aanvaardbaar in de omgeving. De beoordeling van het eigenlijke esthetische aspect is zeer subjectief. Hierover kan stedenbouwkundig geen appreciatie gegeven worden.

In de aanvraag is geen lijstgoot voorzien zoals beschreven in de verkavelingsvoorschriften. Dit is aanvaardbaar en past in een hedendaags straatbeeld.

Bodemreliëf:

Het bodemreliëf wijzigt aanzienlijk (in zowel de voor- als achtertuin). Dit kan niet toegelaten worden:

- Omdat hinder / schade naar en aan de lager gelegen burenen wegens afstromend hemelwater niet uit te sluiten valt.
- Zoals ook blijkt uit het advies van Provincie Antwerpen – Dienst integraal waterbeleid, kan een verhoogd grondwaterniveau na de terreinophoging niet uitgesloten worden. Dit kan een impact hebben op de lagere gelegen aanpalende percelen / gebouwen.

- Bij onvoldoende versteviging zou de grond kunnen verschuiven.

Het bestaande terreinniveau moet behouden blijven.

Voor de kroonlijsthoogte van het bijgebouw moet dan ook gerefereerd worden naar het bestaande maaiveldniveau omdat een terreinophoging niet toegelaten kan worden.

Hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen:

Beoordeling van deze aspecten vallen buiten de appreciatiemogelijkheden van stedenbouw omdat ze van privaatrechtelijke aard zijn. Een omgevingsvergunning wordt steeds verleend onder voorbehoud van de betrokken burgerlijke rechten. Het verlenen van een vergunning houdt geen enkele beslissing in omtrent het bestaan en de draagwijdte van deze rechten. Krachtens artikel 144 van de Grondwet behoren geschillen over burgerlijke rechten tot de uitsluitende bevoegdheid van de burgerlijke rechtbanken.

Bij de aanvraag moet rekening gehouden worden met de verplichtingen inzake brandveiligheid zoals deze voorzien worden in de wet van 30 juli 1979 betreffende de preventie van brand en ontploffing en betreffende de verplichte verzekering van de burgerrechtelijke aansprakelijkheid in dergelijke gevallen, het Koninklijk Besluit van 7 juli 1994 tot vaststelling van de basishormen voor de preventie van brand en ontploffing waaraan de nieuwe gebouwen moeten voldoen en diens bijlagen.

Conclusie goede ruimtelijke ordening:

De aanvraag moet worden geweigerd in toepassing van artikel 4.3.1. §1 van de Vlaamse Codex want de aanvraag is onverenigbaar met de goede ruimtelijke ordening omwille van de reliëfwijziging en het ruimtelijk rendement.

De aanvraag kan niet met voorwaarden in overeenstemming worden gebracht omdat dit planaanpassingen met zich meebrengt.

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 21 december 2025 tot 19 januari 2026. Naar aanleiding van het openbaar onderzoek werd er 1 bezwaarschrift ontvangen.

Inhoud bezwaarschrift

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

Het bezwaar handelt samengevat over de volgende elementen:

Gabarit en straatbeeld

- Het bouwvolume wijkt af van de schaal van de aanpalende eengezinswoningen.
- Bouwdiepte is dieper dan die van de naburige panden, wat de verhouding in het straatbeeld verstoort.
- Het ontwerp benut het maximale volume door een volledig ingerichte zolderverdieping met grote dakkapellen.
- De combinatie van diepe bouwlijn, dakkapellen, terrassen en buitenbergingen leidt tot een visueel dominant geheel. Het perceel wordt maximaal benut met weinig open ruimte. De draagkracht wordt overschreden.

Mobiliteit en parkeren

- Slechts één parkeerplaats wordt voorzien voor drie wooneenheden.
- De reële parkeerbehoefte wordt ingeschat op minimaal drie tot vier voertuigen.
- Verwachte structurele parkeeroverlast op straat en oneigenlijk gebruik van de publieke parking bij de kerk.
- Verkeersonveilige situaties door oversteken van de Mechelsesteenweg.

Wateroverlast

- Het perceel is momenteel grotendeels onverhard; het project brengt aanzienlijke verharding met zich mee.
- Onzekerheid over capaciteit bij extreme regenval.
- Risico op afstroming naar lagere naburige percelen.
- Onzekerheden over onderhoud en beheer van infiltratiesystemen.

Erfdienstbaarheden, Lichten en zichten, privacy

- Meerdere terrassen op verschillende niveaus vergroten de kans op inkijk.
- Dakkapellen en ramen op hoogte bieden zicht over perceelsafscheidingsheer.
- Het raam in de zijgevel biedt mogelijk zicht op naburig perceel ondanks haag.
- Gebrek aan mitigerende maatregelen voor privacy.

Geluidsoverlast

- Drie warmtepompen vormen een mogelijke structurele bron van geluid.
- Geen concrete decibelwaarden of locatieaanduiding van buitenunits.
- Cumulatieve werking van technische installaties kan leiden tot permanente achtergrondgeluiden.

Procedure

- Lacunes in het dossier (oa. warmtepompinfo, asbestplan, waterstudie, onderhoudsverantwoordelijkheden).

Andere

- Fundamentele strijdigheid met verkavelingsvoorschriften: perceel bestemd voor winkel met woning(en) of eengezinswoning.
- Afwijking wordt gevraagd van richtlijnen woningkwaliteit. Hiermee zou de aanvrager impliciet erkennen dat gebouw te ambitieus is voor beschikbaar volume en perceel.
- Verhoogde bewonersdruk door drie afzonderlijke huishoudens.
- Verlies van groene waarde door het kappen van een volgroeide boom.
- Onzekerheden rond veilige asbestverwijdering.
- Vrees voor cumulatieve impact en waardevermindering van omliggende eigendommen.
- Onvoldoende voorafgaande communicatie met de buurt.

Evaluatie bezwaarschrift

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

- De aanvraag wordt gunstig beoordeeld voor het gabarit (zie beoordeling goede ruimtelijke ordening)

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

- Er werd een gunstig advies bekomen door de cel mobiliteit en een voorwaardelijk gunstig advies van het Agentschap Wegen en Verkeer.

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

- Er werd een (voorwaardelijk) gunstig advies gegeven door Provincie Antwerpen – Dienst integraal waterbeleid.
- Het bodemreliëf wijzigt aanzienlijk (in zowel de voor- als achtertuin), hinder / schade naar en aan de lager gelegen burens wegens afstromend hemelwater is niet uit te sluiten.

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:

- Voor de warmtepompen werd geen milieubrief aangevraagd omdat ze volgens de aanvrager niet ingedeeld zijn.
 - Geluidsoverlast wordt geregeld in het politiereglement en milieuwetgeving
 - Het aspect geluid wordt geregeld in de Vlare Wetgeving. Inbreuken hierop kunnen beteugeld worden aan de hand van deze specifieke wetgeving.

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

- De aanvraag werd volledig en ontvankelijk verklaard, de verplichte aan te leveren documenten zitten in de aanvraag.

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

- Het is mogelijk afwijkingen toe te laten aan verkavelingen ouder dan 15 jaar, indien de aanvraag in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening.
- De afwijking van de richtlijnen woningkwaliteit werden beoordeeld door de cel wonen. Er werd een voorwaardelijk gunstig advies gegeven. Echter heeft cel ruimtelijke planning ongunstig advies gegeven voor het wijzigen van een eengezinswoning naar een meergezinswoning met 3 woonentiteiten.
- Het perceel is gelegen in een verkaveling en mag bebouwd worden. De boom moet hiervoor gekapt worden. Er zijn 3 bomen voorzien ter compensatie. + zie ook aandachtspunt soortentoets.
- Waardevermindering is geen stedenbouwkundig aspect.
- Tijdens de procedure werd een openbaar onderzoek georganiseerd met aanplakking waardoor de buurt op de hoogte is gebracht van de aanvraag. Voorafgaande communicatie is niet verplicht. Dit is de verantwoordelijkheid van de bouwheer / architect.

De elementen die werden bijgetreden uit de verschillende bezwaren zijn van die aard dat een ongunstig advies op de ingediende stedenbouwkundige aanvraag genoodzaakt is.

Beoordeling uitgebrachte adviezen

Agentschap Wegen en Verkeer - District Brecht heeft op 9 januari 2026 onder ref. AV/123/2025/01804 volgend advies uitgebracht: voorwaardelijk gunstig

- Overwegingen van het advies:
De aanvraag is onwenselijk omwille van de verkeersveiligheid
Volgens artikel 4.3.4. VCRO kan de vergunning worden geweigerd of kunnen er voorwaarden opgelegd worden in de vergunning indien uit het advies van het

Agentschap Wegen en Verkeer blijkt dat het aangevraagde onwenselijk is in het licht van de doelstellingen en zorgplichten van het Agentschap.

Het voorwerp van de aanvraag is onwenselijk omwille van volgende redenen:

Onwenselijkheid omwille van verkeersveiligheid.

In voorliggend geval worden de doelstellingen en zorgplichten inzake verkeersveiligheid en inzake een vlotte verkeersdoorstroming geschonden. Het is de bevoegdheid van het Agentschap Wegen en Verkeer om te allen tijde het veilig en vlot verkeer te waarborgen. De verkeersveiligheid is dus een doelstelling en zorgplicht van het beleidsveld van Agentschap Wegen en Verkeer die met zorgvuldigheid nagestreefd moeten worden. Het Agentschap toetst dan ook de invloed van elke vergunningsaanvraag op de verkeersveiligheid rekening houdend met de specifieke omstandigheden.

Het Agentschap Wegen en Verkeer streeft de beperking van de toegangen tot een gewestweg, zoals de N14, na met het oog op het vergroten van de vlotte verkeersdoorstroming, het bevorderen van de verkeersveiligheid en het verlagen van de conflictpunten met de zwakke weggebruiker.

De algemene richtlijnen hieromtrent werden gebundeld in het dienstorder MOW/AWV/2012/16 van 16/10/2012 (betreffende de Reglementering van de toegangen tot gewestdomein), die onder meer de volgende voorwaarden oplegt:

- Er wordt slechts 1 toegang van max 4,5 meter breedte toegelaten. Voor sterk verkeersgenererende activiteiten is een toegang met max. breedte van 7 meter toegestaan.
- Er dient bij verkavelingen gestreefd te worden naar één gemeenschappelijke ontsluiting d.m.v. een ventweg. Wanneer het aantal loten beperkt is, dienen de toegangen zoveel mogelijk geclusterd worden. Twee loten dienen t.h.v. de tussenliggende perceelsgrens voorzien te worden van een gemeenschappelijke toegang van maximum 7 meter.
- Ter hoogte van de perceelsgrens, dient, behoudens de toegang, een structurele niet-overrijdbare scheiding aangebracht te worden door de aangelande.
- De locatie van de toegangen, ramen en deuropeningen is steeds ondergeschikt aan de bestaande weginfrastructuur (incl. straatmeubilair, verhoogde inrichtingen, bushaltes, grachten, openbare verlichting, kasten nutsmaatschappijen, ...).
- Indien het perceel grenst aan een weg van lagere categorie, dient de toegang daar te worden voorzien, eveneens zo ver mogelijk verwijderd van het kruispunt.
- Ter hoogte van kruispunten worden er geen nieuwe vestigingen van druk bezochte handelszaken of nieuwe gebouwen waarin een sterk verkeersgenererende functie wordt voorzien, aanvaard.
- De toegang dient op minstens 70 meter van het kruispunt te worden voorzien.
- Er kan geen toegang voorzien worden ter hoogte van een onoverzichtelijke bocht.
- Er is te weinig plaats op het perceel voor draaimanoeuvres zodat deze op een gevaarlijke manier op de gewestweg zullen uitgevoerd worden.
- De zichtbaarheid voor het verkeer wordt gehinderd door een constructie.
- Haaks parkeren achter de rooilijn wordt niet toegestaan. Het is onwenselijk dat bestuurders achterwaarts de gewestweg dienen op te rijden om de parking te verlaten of op de gewestweg dienen te manoeuvreren om het perceel veilig op of af te rijden.

1.

De vergunningsaanvraag is onwenselijk om volgende redenen:

Er wordt een staanplaats voor bewoners voorzien waardoor men haaks zou parkeren. Het is hier niet mogelijk om op eigen terrein te keren zodat men voorwaarts het perceel kan afrijden

Parkings die haaks op de weg worden ingepland en op deze wijze een rechtstreekse toegang hebben tot de gewestweg kunnen niet worden toegestaan.

Bij insteekparkings dient de parkeerzone steeds achterwaarts op- of afgereden te worden. Dit vermindert het zicht op het aankomende verkeer (zowel gemotoriseerd als fietsers/voetgangers), verhoogt het risico op conflicten met de zachte weggebruiker en op kop/staartaanrijdingen met andere wagens. Bovendien hindert het manoeuvreren de vlotte doorstroming van een reeds drukke gewestweg.

Bovendien zijn er langspaarkeerplaatsen voorzien aan de gewestweg. Er ligt ook een zebrapad voor het perceel, waardoor een haakse parkeerplaats op eigen terrein inrichten hier niet mogelijk is.

Het Agentschap Wegen en Verkeer benadrukt dat zij de in de aanvraag voorziene vorm van ontsluiting naar de openbare weg enkel zal toestaan op voorwaarde dat de voorziene parkeerplaats niet aangelegd wordt. En er ter hoogte van de perceelsgrens, behoudens een pad naar de voordeur van maximum 1,5 meter breedte, een structurele niet-overrijdbare scheiding aangebracht wordt door de aangelande.

Hoewel een privaat perceel een recht heeft om toegang te hebben tot de openbare weg, is de uitoefening van dit recht afhankelijk van de noodwendigheden eigen aan het openbaar domein. Het openbaar domein wordt in eerste instantie immers aangelegd met het oog op het algemeen belang. De inrichting van de openbare weg is steeds precair en men kan geen particulier recht op de bestaande of toekomstige inrichting van een openbare weg doen gelden.

Het Agentschap Wegen en Verkeer geeft aan hoe de openbare weg in het algemeen belang moet worden aangelegd, namelijk met een minimum aan ontsluitingen en conflictpunten. De vergunningverlenende overheid kan bij het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning niet bepalen hoe de openbare weg zal moeten worden aangelegd. De breedte en de modaliteiten van de ontsluiting van een perceel naar de openbare weg worden bepaald door de wegbeheerder van deze openbare weg en niet door de vergunningverlenende overheid. Anders oordelen zou een bevoegdheidsoverschrijding inhouden.

De in de huidige vergunningsaanvraag voorziene ontsluiting zal dus onuitvoerbaar zijn, bij gebreke aan een akkoord hieromtrent door de wegbeheerder. Elke normaal en zorgvuldige vergunningverlenende overheid zal een project met een dergelijke ontsluiting niet vergunnen. Het getuigt immers van onzorgvuldig en kennelijk onredelijk bestuur om een stedenbouwkundige vergunning af te leveren die niet uitvoerbaar zal zijn bij gebreke aan de mogelijkheid om te ontsluiten naar de openbare weg.

Voorwaarden afsluiting

Het Agentschap Wegen en Verkeer geeft aan hoe de openbare weg in het algemeen belang moet worden

aangelegd. Het Agentschap Wegen en Verkeer kan bepalen dat er ter hoogte van de grens met het openbaar domein een afsluiting dient te worden voorzien.

Indien de afsluiting uit een lage muur bestaat, moet deze muur een maximum hoogte van 0,75 meter hebben, waarop al dan niet een hekwerk komt; de totale hoogte mag 2,25 meter niet overschrijden. Boven 1,50 meter moet de afsluiting me er open dan gesloten delen vertonen.

Indien de afsluiting uit een groene haag bestaat, moet deze worden geplant op 0,50 meter achter de grens van het openbaar domein. De haag mag niet meer dan 1,50 meter stamhoogte hebben en moet jaarlijks vóór 15 april gesnoeid en tot deze hoogte teruggebracht worden.

Lichte afsluitingen (geen muren maar bvb. een afsluiting bestaande uit paal en draad) kunnen geplaatst worden op de eigendomsgrens.

De hekken mogen bij het openen niet over het wegdomein draaien.

De afsluitingen aan de wegkruisingen en wegaansluitingen mogen het uitzicht niet benemen boven 0,75 meter hoogte.

BESLUIT:

Om deze redenen adviseert het Agentschap Wegen en Verkeer **VOORWAARDELIJK GUNSTIG** over de voorliggende aanvraag.

De volgende voorwaarden dienen te worden opgelegd:

- De voorziene haakse autostaanplaats kan niet toegestaan worden.
- Ter hoogte van de perceelsgrens, dient behoudens een pad naar de voordeur van maximum 1,5 meter breedte, een structurele niet-overrijdbare scheiding

aangebracht te worden door de aangelande volgens bovenstaande voorwaarden.

Bij de uitvoering van de vergunning dient de aanvrager rekening te houden met de hierna omschreven aandachtspunten

De eindconclusie van het advies luidt als volgt: voorwaardelijk gunstig (9 januari 2026).

In functie van een ongunstig wateradvies werd een nieuwe PIV ingediend (nl. PIV3) .Er werd opnieuw advies gevraagd aan Agentschap Wegen en Verkeer - District Brecht.

Agentschap Wegen en Verkeer - District Brecht heeft op 27 februari 2026 onder ref. AV/123/2025/01804/A volgend advies uitgebracht: voorwaardelijk gunstig

- Het Agentschap Wegen en Verkeer geeft een gunstig advies voor bovenstaande aanvraag van een omgevingsvergunning.
Dit advies heeft betrekking op de projectinhoudelijke versie die geldt op het moment waarop de adviesvraag aan AWV werd ingediend
BESLUIT
Het Agentschap Wegen en Verkeer adviseert GUNSTIG over de voorliggende aanvraag.
Bij de uitvoering van de vergunning dient de aanvrager rekening te houden met de in de bijlage omschreven aandachtspunten.

De eindconclusie van het advies luidt als volgt: voorwaardelijk gunstig (27 februari 2026).

Het standpunt van Agentschap Wegen en Verkeer - District Brecht wordt bijgetreden, de volgende voorwaarde zal worden opgelegd bij de vergunning :

- **De voorwaarden opgelegd door het Agentschap wegen en verkeer onder ref. AV/123/2025/01804/A (van 27 februari 2026) moeten strikt nageleefd worden.**

Provincie Antwerpen - Dienst Waterbeleid heeft op 28 januari 2026 onder ref. WAAD-2025-4037 volgend advies uitgebracht: ongunstig

In functie van het ongunstig wateradvies werd een nieuwe PIV ingediend (nl. PIV3) Er werd opnieuw advies gevraagd aan Provincie Antwerpen - Dienst Waterbeleid

Provincie Antwerpen - Dienst Waterbeleid heeft op 4 maart 2026 onder ref. WAAD-2026-0362 volgend advies uitgebracht: ongunstig

- **1. WETTELIJKE BASIS VOOR DE WATERTOETS**
In overeenstemming met artikel 1.3.1.1. van het Waterwetboek werd onderzocht of er een schadelijk effect op het watersysteem uitgaat van voorliggende aanvraag. Dit advies wordt verleend in uitvoering van artikel 5 van het watertoetsbesluit van 20 juli 2006.
In uitwerking van artikel 7 van het watertoetsbesluit werd specifiek voor de provincie Antwerpen een eigen provinciaal beleidskader rond wateradviezen vastgesteld. 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.8.01.11, Donkloop van 2de categorie

Het project paalt niet rechtstreeks aan de waterloop, het project watert er (deels) naar af.

2.2. Kaartgegevens

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

Volgens het gewestplan is het perceel gelegen in 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. VERENIGBAARHEID MET HET WATERSYSTEEM

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;

Het dossier bevat verschillende fouten waardoor niet gesteld kan worden dat er aan de GSV hemelwater is voldaan. De aanvraag is in de huidige vorm niet verenigbaar met de doelstellingen van het Decreet Integraal Waterbeleid (art. 1.2.2.). Onderhavig advies kan worden herzien indien gewijzigde plannen worden opgesteld waarbij rekening wordt gehouden met de hieronder besproken punten.

3.1. 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.

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.

De oprit helt af richting het openbare domein en kan niet volledig aan bovenstaande voorwaarden voldoen. Er dient onderaan de oprit een (infiltratie)gootje te worden voorzien om het afstromende water op te vangen. Deze goot moet worden aangesloten op een nabijgelegen groen- of infiltratiezone op het eigen terrein.

De waterdoorlatendheid (met specificaties), de hellingsgraad (%) en de afstroomrichting van alle verharde oppervlaktes dienen op de plannen vermeld te worden.

De verhardingen voldoen niet aan de geldende regelgeving.

Hemelwaterput en hergebruik

De aanvraag voorziet om de dakoppervlakte van de meergezinswoning aan te sluiten op een hemelwatervolume van 15 000 liter, dat zou overlopen naar een infiltratievoorziening in de tuin. Het opgevangen hemelwater wordt hergebruikt voor buitenkranen, spoeling van de toiletten en wasmachines van alle 3 de appartementen. Terreinverhardingen en terrassen worden bij voorkeur niet aangesloten op de hemelwaterput. Indien men deze wel wenst aan te sluiten dient het afstromende hemelwater eerst worden gezuiverd vooraleer het wordt opgevangen in de hemelwaterput om contaminatie te voorkomen.

Het is aangewezen om de toevoerleiding vanuit de hemelwaterput naar de infiltratievoorziening te voorzien van een terugslagklep om eventuele contaminatie van het verzamelde hemelwater te voorkomen.

De hemelwaterput voldoet aan de geldende regelgeving.

Infiltratievoorziening

Op het plan lijkt een leiding met regenwater van het terras te worden aangesloten op de DWA/grijswaterleiding onder het gebouw. Hiermee kan niet akkoord worden gegaan. Het terras moet afwateren naar een voldoende grote groenzone of dient op de infiltratievoorziening te worden aangesloten.

Om het infiltratiesysteem te dimensioneren, werd de oppervlakte van het groendak gehalveerd. Dit kan enkel in mindering worden gebracht indien het groendak een waterbergend vermogen heeft van minimum 50 l/m². Wanneer deze waarde niet behaald wordt, dient de grootte van het infiltratievolume en -oppervlakte te worden herberekend voor de totale dakoppervlakte. Dit kan niet van de plannen worden afgeleid.

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. In de aanvraag wordt het perceel aanzienlijk opgehoogd waarbij de aanvrager aanneemt dat het grondwater hierbij onveranderd blijft. In de meeste gevallen stijgt het grondwater echter mee met de ophoging waardoor niet gesteld kan worden dat het grondwater op deze diepte blijft na de werken.

Het is aangewezen om de open infiltratievoorziening voldoende ruim te dimensioneren zodat de aanleg van een noodoverloop richting het openbaar domein overbodig is. Zo wordt de infiltratievoorziening maximaal benut. Tevens kan, tijdens hevige regenval, in de riolering een overdruk ontstaan. Deze overdruk kan zorgen voor een instroom van vervuild water via de noodoverloop. Een infiltratievoorziening zonder noodoverloop ontloopt dit risico. Indien toch een noodoverloop wordt voorzien wordt deze best op maaiveldniveau geplaatst. Dit kan eenvoudig gerealiseerd worden d.m.v. een L-vormige noodoverloop op maaiveldniveau. De overloop van de infiltratievoorziening mag maximaal 30 cm onder het maaiveld worden voorzien om een goede werking te verzekeren en om het risico op drainage zo klein mogelijk te houden. Dit wordt foutief aangegeven, de overloop zit op 20 cm onder het maaiveld na de werken niet op 40 cm zoals vermeld op de plannen.

Bij de dimensionering van de infiltratievoorziening mag enkel rekening worden gehouden met de nuttige volumes en oppervlaktes. Enkel het infiltratievolume en – oppervlakte onder de noodoverloop kunnen meegerekend worden in de dimensionering. Bij bepaling van de infiltratieoppervlakte mag, zonder bijkomende motivatie, voor bovengrondse voorzieningen dieper dan 50 cm enkel de vrij liggende wandoppervlakte in rekening worden gebracht. Een deel van het bekken heeft een diepte van 60 cm onder het nieuwe maaiveld. Dit dient ofwel te worden beperkt tot 50 cm of er dient te worden gerekend met de wandoppervlakte voor dit deel van de voorziening.

De voorzieningen moeten op een minimale afstand van 1x hun diepte van ondergrondse constructies (zoals putten, funderingen of kelders) en perceelsgrenzen gelegen zijn. Hieraan lijkt te zijn voldaan.

Er dient steeds een snede doorheen de infiltratievoorziening(en) te worden aangeleverd, conform de checklist wateradviezen bij het provinciaal beleidskader. Deze dient minstens de volgende gegevens te bevatten: de gemiddelde hoogste grondwaterstand, diepte van de voorziening, indien voorzien de inplanting van de overloop en de nuttige oppervlaktes en volumes.

De infiltratievoorziening voldoet niet aan de geldende regelgeving.

4. TOETSING EN CONCLUSIE

Ongunstig, aangezien het schadelijk effect niet kan worden voorkomen of beperkt door het opleggen van voorwaarden, waardoor de aanvraag niet verenigbaar is met het watersysteem en art. 1.2.2 van het decreet integraal waterbeleid.

De eindconclusie van het advies luidt als volgt: ongunstig (4 maart 2026).

Doordat de architect contact heeft genomen met Provincie Antwerpen - Dienst Waterbeleid werd het advies gewijzigd.

Provincie Antwerpen - Dienst Waterbeleid heeft op 6 maart 2026 onder ref. WAAD-2025-0632 volgend advies uitgebracht: voorwaardelijk gunstig

- **1. WETTELIJKE BASIS VOOR DE WATERTOETS**

In overeenstemming met artikel 1.3.1.1. van het Waterwetboek werd onderzocht of er een schadelijk effect op het watersysteem uitgaat van voorliggende aanvraag. Dit advies wordt verleend in uitvoering van artikel 5 van het watertoetsbesluit van 20 juli 2006.

In uitwerking van artikel 7 van het watertoetsbesluit werd specifiek voor de provincie Antwerpen een eigen provinciaal beleidskader rond wateradviezen vastgesteld. 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-de-watertoets.html>

2. KENMERKEN WATERSYSTEEM

2.1. Waterloop nr. A.8.01.11, Donkloop van 2de categorie

Het project paalt niet rechtstreeks aan de waterloop, het project watert er (deels) naar af.

2.2 Kaartgegevens

Het project is niet gelegen in overstromingsgevoelig gebied volgens de watertoetsadvieskaart. Volgens het gewestplan is het perceel gelegen in 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. VERENIGBAARHEID MET HET WATERSYSTEEM

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

OF

Als gevolg van het project worden er geen significante negatieve effecten op het watersysteem

verwacht. Het project wordt bijgevolg gunstig geadviseerd en is in overeenstemming met de

doelstellingen en beginselen van het decreet integraal waterbeleid.

3.1. 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.

Waterdoorlatende verharding dient waar mogelijk te worden aangelegd onder een helling van minder dan 2%. Alle lagen, inclusief de funderingslaag, dienen een minimale doorlatendheid van $5.4 \cdot 10^{-5}$ m/s te hebben. Bovendien mogen er geen afvoerkolken worden voorzien. Steenslagfundering moet conform Standaardbestek 250 voor waterdoorlatende verhardingen aangelegd worden.

De oprit helt af richting het openbare domein met een helling >5% maar wordt via een goot aangesloten op de infiltratievoorziening. Hiermee kan akkoord worden gegaan onder de voorwaarde dat er een terugslaklep wordt voorzien zodat het water vanuit de infiltratievoorziening niet terug richting de goot kan stromen.

De verhardingen voldoen aan de geldende regelgeving mits bij de aanleg rekening wordt gehouden met bovenstaande voorwaarden.

Hemelwaterput en hergebruik

De aanvraag voorziet om de dakoppervlakte van de meergezinswoning aan te sluiten op een hemelwatervolume van 15 000 liter, dat zou overlopen naar een infiltratievoorziening in de tuin. Het opvangen hemelwater wordt hergebruikt voor buitenkranen, spoeling van de toiletten en wasmachines van alle 3 de appartementen.

Terreinverhardingen en terrassen worden bij voorkeur niet aangesloten op de hemelwaterput. Indien men deze wel wenst aan te sluiten dient het afstromende hemelwater eerst worden gezuiverd vooraleer het wordt opgevangen in de hemelwaterput om contaminatie te voorkomen.

Het is aangewezen om de toevoerleiding vanuit de hemelwaterput naar de infiltratievoorziening te voorzien van een terugslagklep om eventuele contaminatie van het verzamelde hemelwater te voorkomen.

De hemelwaterput voldoet aan de geldende regelgeving.

Infiltratievoorziening

Om het infiltratiesysteem te dimensioneren, werd de oppervlakte van het groendak gehalveerd. De groendaken moeten, conform de vermelding op de plannen, over een waterbergend vermogen van minimum 50 l/m² beschikken.

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. In de aanvraag wordt het perceel aanzienlijk opgehoogd waarbij de aanvrager aanneemt dat het grondwater hierbij onveranderd blijft. In de meeste gevallen stijgt het grondwater echter mee met de ophoging waardoor niet gesteld kan worden dat het grondwater op deze diepte blijft na de werken.

Bij de dimensionering van de infiltratievoorziening mag enkel rekening worden gehouden met de nuttige volumes en oppervlaktes. Enkel het infiltratievolume en – oppervlakte onder de noodoverloop kunnen meegerekend worden in de dimensionering. Bij bepaling van de infiltratieoppervlakte mag, zonder bijkomende motivatie, voor bovengrondse voorzieningen dieper dan 50 cm enkel de vrij liggende wandoppervlakte in rekening worden gebracht. Voor het dieper deel kan dus enkel gerekend worden met de wandoppervlakte, rekening houdend dat er geen overloop wordt voorzien en dat de inlaat van de verharding vooraan van een terugslagklep wordt voorzien is er echter wel voldaan aan de GSV met het voorgestelde systeem.

Op de terreinprofielen wordt nog een overloop aangegeven, hiermee kan niet akkoord worden gegaan. De overloop dient, conform de andere plannen, te worden gesupprimeerd. De inlaat van de infiltratievoorziening moet van een terugslagklep worden voorzien om te verhinderen dat deze ook dienst zou doen als overloop (zoals reeds aangegeven onder het puntje vermijden afstroom).

Tijdens de uitvoering van de werken moet de locatie van de infiltratiezone gevrijwaard worden van zware belasting om bodemverdichting te vermijden. Zo kan de infiltratiecapaciteit maximaal behouden blijven.

De voorzieningen moeten op een minimale afstand van 1x hun diepte van ondergrondse constructies (zoals putten, funderingen of kelders) en perceelsgrenzen gelegen zijn. Hieraan lijkt te zijn voldaan.

De infiltratievoorziening voldoet aan de geldende regelgeving mits rekening wordt gehouden met bovenstaande voorwaarden.

4. TOETSING EN CONCLUSIE

Gunstig, aangezien de aanvraag verenigbaar is met de huidige wetgeving en de doelstellingen en beginselen van het Decreet Integraal Waterbeleid.

- Waterdoorlatende verharding dient waar mogelijk te worden aangelegd onder een helling van minder dan 2%. Alle lagen, inclusief de funderingslaag, dienen een minimale doorlatendheid van $5.4 \cdot 10^{-5}$ m/s te hebben. Bovendien mogen er geen afvoerkolken worden voorzien. Steenslagfundering moet conform Standaardbestek 250 voor waterdoorlatende verhardingen aangelegd worden.
- De oprit helt af richting het openbare domein met een helling >5% maar wordt via een goot aangesloten op de infiltratievoorziening. Hiermee kan akkoord worden gegaan onder de voorwaarde dat er een terugslagklep wordt voorzien zodat het water vanuit de infiltratievoorziening niet terug richting de goot kan stromen.
- Op de terreinprofielen wordt nog een overloop aangegeven, hiermee kan niet akkoord worden gegaan. De overloop dient, conform de andere plannen, te worden gesupprimeerd. De inlaat van de infiltratievoorziening moet van een terugslagklep worden voorzien om te verhinderen dat deze ook dienst zou

doen als overloop (zoals reeds aangegeven onder het puntje vermijden afstroom). • Tijdens de uitvoering van de werken moet de locatie van de infiltratiezone gevrijwaard worden van zware belasting om bodemverdichting te vermijden. Zo kan de infiltratiecapaciteit maximaal behouden blijven. Onderhavig advies werd opgemaakt op basis van V3 op het omgevingsloket.

De eindconclusie van het advies luidt als volgt: voorwaardelijk gunstig (6 maart 2026).

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

- **De voorwaarden opgelegd door Provincie Antwerpen – Dienst waterbeleid onder ref. WAAD-2026-0364 van 6 maart 206 moeten strikt nageleefd worden.**

Brandweer Lier heeft op 3 januari 2026 onder ref. P21302-001/01 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 (3 januari 2026).

In functie van een ongunstig wateradvies werd een nieuwe PIV ingediend (nl. PIV3) .Er werd niet opnieuw advies gevraagd aan Brandweer Lier.

Het standpunt van Brandweer Lier wordt bijgetreden, de volgende voorwaarde zal worden opgelegd in de vergunning :

- **De bijgevoegde maatregelen opgelegd in het advies van Brandweerzone Rivierenland (ref. P21302-001/01) van 3 januari 2026 strikt na te leven.**

Pidpa - Riolering heeft op 12 december 2025 onder ref. L-30-180/ 208039 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 rioleringssystemen.
- 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).

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 en de RWA-afvoer dienen aangesloten te worden op de bestaande gemengde riolering langsheen de Mechelsesteenweg.
- 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, met meerdere woonegelegenheden is de plaatsing van een of meer hemelwaterputten verplicht.
- De dakafvoer van het bijgebouw wordt mee aangesloten op de infiltratievoorziening en dient meegenomen te worden in de berekening voor het volume ervan.
- **De hemelwaterputten met een totale inhoud van 15.000 liter voldoen 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. Dit wordt hier voorzien door de aansluiting van toilet, wasmachine en buitenkraan, **per wooneenheid**.
- **Er worden 3 wooneenheden aangesloten op het hergebruik, waarmee wordt voldaan aan de GSVH.**

- De buffercapaciteit van een groendak moet, conform de GSVH, min. 50 l/m² bedragen om de horizontale dakoppervlakte voor de berekening van het volume van de buffer- en/of infiltratievoorziening te mogen halveren.

- Voor de delen van het dakoppervlak die voorzien zijn van een groendak, is de aansluiting op een hemelwaterput niet verplicht. Indien deze afvoeren niet worden aangesloten op een hemelwaterput dienen ze rechtstreeks aangesloten te worden op de buffer- en/of infiltratievoorziening.

- De overloop van de hemelwaterputten moet worden aangesloten op een bovengrondse infiltratievoorziening (wadi) met min. 2.039,4 liter (effectief 2.400 liter) infiltratievolume en min. 4,94m² (effectief 6m²) 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.

- Appartementsterrassen dienen te worden aangesloten op het RWA-stelsel.

- Een voldoende gedimensioneerde (volgens 'waterwegwijzer bouwen en verbouwen') en goed werkende voorbehandelingsinstallatie (septische put) op de afvoer van de toiletten is verplicht. Deze wordt voorzien en staat vermeld op het plan.

- De septische put werd op het plan ingetekend met een volume van 7.500 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: o minimaal 0,5 m en maximaal 1 m uit elkaar
o maximale diameter van 125 mm voor DWA en 160 mm voor RWA
o 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 € **375,00 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: o bij nieuwbouw of herbouw
o bij het realiseren van een bijkomende aansluiting of het plaatsen van een IBA
o 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 (12 december 2025).

In functie van een ongunstig wateradvies werd een nieuwe PIV ingediend (nl. PIV3). Er werd niet opnieuw advies gevraagd aan Pidpa - Riolering.

Het standpunt van Pidpa - Riolering wordt bijgetreden, de volgende voorwaarde zal worden opgelegd bij de vergunning :

- **De voorwaarden opgelegd door Pidpa -Riolering en verkeer onder ref. L-30-180/ 208039 (van 12 december 2025) moeten strikt nageleefd worden.**

Pidpa - Distributie heeft op 12 december 2025 onder ref. 208039 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/onsaanbod/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 drinkwataersluiting aanwezig.

Indien de huidige drinkwataersluiting 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 (12 december 2025).

In functie van een ongunstig wateradvies werd een nieuwe PIV ingediend (nl. PIV3). Er werd niet opnieuw advies gevraagd aan Pidpa Distributie .

Het standpunt van Pidpa - Distributie wordt bijgetreden, de volgende voorwaarden zal worden opgelegd in de vergunning :

- **De voorwaarden opgelegd door Pidpa Distributie (van 12 december 2025) onder ref. 208039 moeten strikt nageleefd worden.**

Wyre heeft op 12 december 2025 volgend advies uitgebracht: voorwaardelijk gunstig

- Netuitbreiding nodig:

Wij zijn nagegaan welke aanpassing van de infrastructuur van Wyre nodig is om dit project aansluitbaar te maken.

Wij vragen om onderstaande voorwaarden op te nemen in de vergunning:

Onze studiedienst stelde vast dat er een netuitbreiding nodig is om dit project aansluitbaar te maken.

De kosten van deze uitbreiding zijn ten laste van de aanvrager. Het technisch ontwerp en de offerte kan de aanvrager verkrijgen bij:

Wyre => Coax Build Support Liersesteenweg 4 2800 Mechelen 015 89 81 10
cbs@wyre.be.

Gelieve deze aanvraag minstens 4 maanden voor oplevering van het gebouw in te dienen.

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](#)

Deze vaststelling omvat niet de aftak- en aansluitkosten van de abonnee. Deze worden later met de gekozen provider verrekend.

De eindconclusie van het advies luidt als volgt: voorwaardelijk gunstig (12 december 2025).

In functie van een ongunstig wateradvies werd een nieuwe PIV ingediend (nl. PIV3) .Er werd niet opnieuw advies gevraagd aan Wyre.

Het standpunt van Wyre wordt bijgetreden, de volgende voorwaarde zal worden opgelegd in de vergunning :

- De voorwaarden opgelegd door Wyre (van 12 december 2025) moeten strikt nageleefd worden.

Cel Integraal Waterbeheer heeft geen advies uitgebracht.

In functie van een ongunstig wateradvies werd een nieuwe PIV ingediend (nl. PIV3) .Er werd opnieuw advies gevraagd aan de Cel Integraal Waterbeheer.

Cel Integraal Waterbeheer heeft geen advies uitgebracht.

Cel Mobiliteit heeft volgend advies uitgebracht: gunstig

- Gezien het minder dan 4 wooneenheden betreft, komt de ontwikkeling niet in aanmerking voor de parkeernorm en volstaat 1 parkeerplaats. Bovendien is er nog een (semi-)publieke parking met voldoende capaciteit (Rode Kruislaan of aan zone Carrefour) in de nabije omgeving.
- De extra verkeersgeneratie is niet significant en kan worden gedragen door de Mechelsesteenweg (N14)
- Er zijn voldoende fietsstaanplaatsen, alsook ruimte voor buitenmaatse fietsen. De fietsplaatsen zijn vlot toegankelijk en stimuleren fietsgebruik.

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

In functie van een ongunstig wateradvies werd een nieuwe PIV ingediend (nl. PIV3) .Er werd opnieuw advies gevraagd aan de Cel Mobiliteit.

Cel Mobiliteit heeft volgend advies uitgebracht: gunstig

- Gezien het minder dan 4 wooneenheden betreft, komt de ontwikkeling niet in aanmerking voor de parkeernorm. Bovendien is er nog een (semi-)publieke parking met voldoende capaciteit (Rode Kruislaan of aan zone Carrefour) in de nabije omgeving.
- De extra verkeersgeneratie is niet significant en kan worden gedragen door de Mechelsesteenweg (N14)
- Er zijn voldoende fietsstaanplaatsen, alsook ruimte voor buitenmaatse fietsen. De fietsplaatsen zijn vlot toegankelijk en stimuleren fietsgebruik.

De eindconclusie van het advies luidt als volgt: gunstig (16 februari 2026).

Het standpunt van Cel Mobiliteit wordt bijgetreden.

Ruimtelijke Planning heeft volgend advies uitgebracht: ongunstig

Artikel 4.3.1 VCRO

§ 2. De overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening wordt 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;

Vanuit de goede ruimtelijke ordening is de verdichting van het perceel van 1 naar 3 woonentiteiten niet wenselijk omwille van de impact op bouwdichtheid en op het bodemreliëf van de achterliggende tuinen.

De eindconclusie van het advies luidt als volgt: ongunstig (12 december 2025).

In functie van een ongunstig wateradvies werd een nieuwe PIV ingediend (nl. PIV3). Er werd niet opnieuw advies gevraagd aan Cel Ruimtelijke Planning.

Het standpunt van Ruimtelijke Planning wordt bijgetreden, de aanvraag moet worden geweigerd.

Cel Wonen heeft volgend advies uitgebracht: voorwaardelijk gunstig

De aanvraag betreft een nieuwbouw meergezinswoning met drie woonentiteiten, elk op een afzonderlijke bouwlaag, met elk een private buitenruimte. De voorziene woningtypes zijn twee twee-slaapkamerappartementen en één studio. Achteraan op het perceel worden ook een collectieve tuin en private bergingen voor afval en fietsen voorzien. Deze zijn bereikbaar via een afsluitbare onderdoorgang.

De twee twee-slaapkamerappartementen, respectievelijk op het gelijkvloers en de eerste verdieping, zijn globaal voldoende ruim en lichtrijk. Oppervlaktes van individuele ruimtes wijken slechts beperkt af van de richtlijnen die gehanteerd worden als beoordeling van goede ruimtelijke ordening. De berging is telkens te klein, maar dit tekort wordt gecompenseerd door de grote private berg ruimtes (+/- 7,5m²) achteraan op het perceel, wat aanvaardbaar is. De kleine slaapkamer in het appartement op het gelijkvloers is slechts 2 meter breed, wat de bemeubeling bemoeilijkt.

Woongelegenheden onder het dak dienen voldoende ruim te zijn vanwege de hellende dakvlakken. In principe wordt voor woongelegenheden onder het dak die kleiner zijn dan 70m² gevraagd deze als duplex met de onderliggende bouwlaag uit te voeren. In dit geval is de vloeroppervlakte met minimaal 1m80 vrije hoogte +/- 42m². Het gedeelte onder het hellend dak maakt echter maar een klein deel uit van de totale oppervlakte, gezien de grote dakkapellen voor- en achteraan, waardoor enkel de slaaphoek zich onder het hellend dak bevindt. Bovendien wordt het plafond boven de leefruimtes opengemaakt. Omdat het stukje hellend dak maar een beperkte impact heeft op de woonkwaliteit, kan er gemotiveerd afgeweken worden van de richtlijn.

De studio is voldoende ruim en lichtrijk. Ook hier is de berging te klein, maar is de compensatie door de private berging achteraan op het perceel aanvaardbaar.

De stad stelt een conformiteitsattest verplicht voor huurwoningen. Dit attest bevestigt dat een woning voldoet aan de Vlaamse woningkwaliteitsnormen en kan aangevraagd worden bij het team wonen. De minimale eisen van de Vlaamse Codex Wonen zijn pas te controleren wanneer de appartementen gerealiseerd zijn.

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

De private bergingen in de tuin dienen onafscheidbaar te zijn van de woonentiteiten.

De eindconclusie van het advies luidt als volgt: voorwaardelijk gunstig (30 januari 2026).

In functie van een ongunstig wateradvies werd een nieuwe PIV ingediend (nl. PIV3). Er werd niet opnieuw advies gevraagd aan de Cel Wonen.

Het standpunt van Cel Wonen wordt bijgetreden, de volgende voorwaarden zal worden opgelegd bij de vergunning:

- De private bergingen in de tuin dienen onafscheidbaar te zijn van de woonentiteiten.

ADVIES OMGEVINGSAMBTENAAR

De aanvraag ingediend door WITMO BV inzake **bouwen meergezinswoning van 3 wooneenheden, het terrein aanzienlijk wijzigen**, gelegen Mechelsesteenweg zn te 2500 Lier, wordt **ongunstig** geadviseerd, voor:

Volgende stedenbouwkundige handelingen worden ongunstig geadviseerd:

- Bouwen of herbouwen: Meergezinswoning
- Het reliëf van de bodem aanzienlijk wijzigen: Terrein
- Hoogstammige bomen vellen die geen deel uitmaken van een bos: Boom te verwijderen
- Nieuwbouw van bijgebouwen en niet overdekte lage constructie: Fietsen- en individuele bergingen

BESLUIT VAN HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 16/03/2026:

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 1 bezwaarschrift(en) werden ingediend.

De elementen uit de verschillende bezwaren zijn van die aard dat ze (deels) kunnen worden bijgetreden en de vergunning geweigerd dient te worden.

Art. 2:

Het college beslist de aanvraag ingediend door Geert Mortelmans namens WITMO BV inzake het bouwen meergezinswoning van 3 wooneenheden, het terrein aanzienlijk wijzigen, gelegen Mechelsesteenweg ZN, 2500 Lier te weigeren.

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