



Dossiernummer **2025/321/OMV\_2025028681**  
Energieprestatienummer 12021-G-2025321

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

---

De aanvraag ingediend door Firefly Projects BV gevestigd te Kanunnik Davidlaan 5 te 2500 Lier, MOOX BV gevestigd te Heivelden 21 te 2861 Sint-Katelijne-Waver en de heer Peter Nauwelaerts wonende te Kanunnik Davidlaan 5 te 2500 Lier, werd per beveiligde zending verzonden op 14 november 2025 en vervolledigd op 11 juni 2026

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

De aanvraag heeft betrekking op een terrein, gelegen Waversesteenweg ZN, 2500 Lier, kadastraal gekend als afdeling 3 sectie D nrs. 353A, 403C, 403E, 403L, 403G, 403B, 403F, 403H, 403K, 403P, 403N, 403M en 403D.

Het betreft een aanvraag tot bouwen 7 woningen met bijgebouwen.

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.

**Het goed situeert zich volgens dit gewestplan in een gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut.**

In dit gebied mogen de werken en handelingen worden uitgevoerd die noodzakelijk zijn voor de instandhouding en gezondmaking van het bestaande gebouwencomplex in functie van de bestemming en gebruik als openbare gemeenschapsvoorziening. Uitbreiding of afbraak, zij het gedeeltelijk, gevolgd door nieuwbouw is niet toegelaten. Bij afbraak van het bestaande gebouwencomplex krijgen de gronden de bestemming van natuurgebied met wetenschappelijke waarde of natuurreservaat zoals aangegeven in artikel 13, 4.3.2. van het Koninklijk Besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen en worden de voorschriften van toepassing die gelden voor deze bestemming.

**ARTIKEL 17.6.2. GEBIEDEN VOOR GEMEENSCHAPSVOORZIENINGEN EN OPENBARE NUTSVOORZIENINGEN**

**1. Begripsomschrijving en algemeenheden.**

Onder « gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen » dient te worden begrepen voorzieningen die gericht zijn op de bevordering van het algemeen belang en die ten dienste van de gemeenschap worden gesteld. De idee van dienstverlening (verzorgende sector) aan de gemeenschap is derhalve rechtstreeks aanwezig.

Daarbij is het irrelevant of deze voorzieningen worden opgericht en uitgebaat door een overheid dan wel door een privé-instelling of -persoon, in zoverre althans de exploitant van de inrichting geen winstbejag nastreeft en de voorzieningen werkelijk ten dienste staan van de gemeenschap.

Zo oordeelde de Raad van State reeds meermaals dat sportinfrastructuur een gemeenschapsvoorziening kan zijn als bedoeld in artikel 17.6.2. zelfs indien zij door een particulier wordt uitgebaat. In dat geval mag de exploitant wel geen winstbejag nastreven. Ook constructies bestemd voor een manège en ruitersclub kunnen worden beschouwd als gemeenschaps- en openbare nutsvoorzieningen, onder dezelfde voorwaarde dat de exploitant ervan geen winstbejag nastreeft.

Als gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen kunnen eveneens worden beschouwd een school, een voor het publiek toegankelijke toegangsweg tot een vergund gebouwencomplex in een gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen en neveninrichtingen naast een autosnelweg.

Alhoewel in een gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen in principe geen gebouwen met een woonfunctie zijn toegelaten, heeft de Raad van State bovendien niettemin geoordeeld dat service-flats voor bejaarden kunnen worden vergund in dergelijk gebied. Ook een nomadenkamp werd door de Raad van State beschouwd als een « gemeenschapsvoorziening en openbare nutsvoorziening ».

Deze gebieden zijn specifiek bestemd voor de inplanting van hogervermelde voorzieningen.

Voor zover het om bestaande toestanden gaat werden deze voorzieningen aangeduid als gebied voor gemeenschapsvoorziening ook wanneer het om instellingen gaat die niet van de overheid zijn en normalerwijze tot de uitrusting van het woongebied behoren (bv. privé-instellingen voor gehandicapten). Hetzelfde geldt voor geplande instellingen voor zover deze gekend waren op het ogenblik dat het ontwerp gewestplan en/of gewestplan werd vastgesteld.

## 2. Bespreking

In de gewestplannen worden deze gebieden aangeduid met een eigen kleur (effen blauw). Deze zones werden aldus aangeduid, welke een voldoende grote oppervlakte beslaan (bv. meer dan 0,5 ha is hierbij een richtcijfer), opdat de cartografische aanduiding nog mogelijk zou zijn.

Deze gebieden zijn principieel bestemd voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen (met inbegrip van gebouwen voor openbare diensten).

Wat de aard betreft van de instellingen die in dergelijke zone kunnen aanvaard worden dient opgemerkt dat, voortgaande op de inrichtingen die in de gewestplannen als zone voor openbaar nut en gemeenschapsuitrusting werden aangeduid, deze zones betrekking hebben op inrichtingen van zeer uiteenlopende aard. Het is deze zeer uiteenlopende aard die het trouwens toe geleid heeft de zones niet nader te omschrijven. In het algemeen kan gesteld worden dat volgende inrichtingen in de zones voor openbaar nut en gemeenschapsuitrusting kunnen aanvaard worden :

- openbare instellingen voor medische verzorging;
- gemeentehuis en gebouwen voor gemeentelijke diensten;
- cultureel centrum, openbare culturele voorzieningen : zoals bibliotheek, theater, enz...;
- rijkswachtpost- en rijkswachtkazerne;
- politie;
- brandweer;
- gebouwen voor overheidsdiensten (rijk, provincie, gemeente);
- openbare sport- en spelinfrastructuur (die evenwel normaal moeten aangeduid worden als recreatiegebied);
- onderwijsinstellingen;
- sociale voorzieningen zoals kinderkribben, instellingen voor bejaarden, rusthuizen, dienstencentra, enz...;
- openbare instellingen voor mentaal en fysieke gehandicapten;
- gevangenis, wederopvoedingsgesticht;
- gebouwen voor het openbaar vervoer, openbare parkings, vlieghavens;
- post, telegraaf, telefoon;
- gerechtelijke instellingen;
- religieuze instellingen en gebouwen voor de eredienst.

Met uitzondering van de vlieghavens en belangrijke infrastructuurwerken horen deze instellingen echter in principe ook thuis in het woongebied, zodat deze ook in bepaalde gedeelten van het woongebied kunnen aanvaard worden.

Indien deze inrichtingen in het woongebied (of een zone voor openbaar nut gesitueerd in het woongebied) worden gepland, zullen daarbij o.m. het karakter van het betrokken woongebied, het verzorgingsbereik van de betrokken instelling en de ruimtelijke implicaties op de directe omgeving alsmede de gebruikelijke stedenbouwkundige criteria in overweging dienen genomen.

In dit verband kan de aandacht gevestigd worden op een aantal inrichtingen die als gemeenschapsvoorziening of instelling van openbaar nut kunnen beschouwd worden, maar waarvan de localisatie in een woongebied of een zone voor openbaar nut, gelegen in de woonzone, niet aangewezen is zoals :

drukstations, pompstations;  
transformatieposten;  
ontvangst- en zendmasten voor radio en T.V.;  
radarinstallaties;  
stortterreinen, afvalverwerkingsinstallaties;

containerparken;  
waterwinningen;  
waterspaarbekken, wachtkommen;  
waterzuiveringsinstallaties;  
meteo-stations;  
begraafplaatsen, strooiweide en crematorium.

Dergelijke inrichtingen horen thuis in een gebied voor gemeenschapsvoorziening en openbare nutsvoorziening dat gelocaliseerd is bij voorkeur buiten de woongebieden of daarvan gescheiden door een bufferzone.

Omdat het vaak niet mogelijk was deze gebieden aan te duiden op de gewestplannen, doordat bij het opstellen van het plan niet voldoende gegevens beschikbaar waren, kan voor deze inrichtingen beroep worden gedaan op art. 20 (zie verder).

#### **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 geen deel uit van een goedgekeurde verkaveling.

#### **Richtlijnen en omzendbrieven**

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

#### **Voorschriften die volgen uit stedenbouwkundige verordeningen**

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

##### **Gewestelijke stedenbouwkundige verordeningen:**

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

##### **Gemeentelijke verordeningen:**

- Stedenbouwkundige verordening inzake financiële lasten (26 februari 2024)

#### **Historiek**

**Perceelnummer :** (afd. 3) sectie D 353 A

**gebouwen opgericht voor maart 1962:**

Volgens de administratie van het kadaster betreft het een gebouw waarvan de opbouw werd beëindigd in .

**Perceelnummer :** (afd. 3) sectie D 403 C

gebouwen opgericht voor maart 1962:

Volgens de administratie van het kadaster betreft het een gebouw waarvan de opbouw werd beëindigd in .

**Perceelnummer :** (afd. 3) sectie D 403 E

gebouwen opgericht voor maart 1962:

Volgens de administratie van het kadaster betreft het een gebouw waarvan de opbouw werd beëindigd in .

**Perceelnummer :** (afd. 3) sectie D 403 L

gebouwen opgericht voor maart 1962:

Volgens de administratie van het kadaster betreft het een gebouw waarvan de opbouw werd beëindigd in .

**Perceelnummer :** (afd. 3) sectie D 403 G

gebouwen opgericht voor maart 1962:

Volgens de administratie van het kadaster betreft het een gebouw waarvan de opbouw werd beëindigd in .

**Perceelnummer :** (afd. 3) sectie D 403 B

gebouwen opgericht voor maart 1962:

Volgens de administratie van het kadaster betreft het een gebouw waarvan de opbouw werd beëindigd in .

**Perceelnummer :** (afd. 3) sectie D 403 F

gebouwen opgericht voor maart 1962:

Volgens de administratie van het kadaster betreft het een gebouw waarvan de opbouw werd beëindigd in .

**Perceelnummer :** (afd. 3) sectie D 403 H

gebouwen opgericht voor maart 1962:

Volgens de administratie van het kadaster betreft het een gebouw waarvan de opbouw werd beëindigd in .

**Perceelnummer :** (afd. 3) sectie D 403 K

gebouwen opgericht voor maart 1962:

Volgens de administratie van het kadaster betreft het een gebouw waarvan de opbouw werd beëindigd in .

**Perceelnummer :** (afd. 3) sectie D 403 P

gebouwen opgericht voor maart 1962:

Volgens de administratie van het kadaster betreft het een gebouw waarvan de opbouw werd beëindigd in .

**Perceelnummer :** (afd. 3) sectie D 403 N

gebouwen opgericht voor maart 1962:

Volgens de administratie van het kadaster betreft het een gebouw waarvan de opbouw werd beëindigd in .

**Perceelnummer :** (afd. 3) sectie D 403 M

gebouwen opgericht voor maart 1962:

Volgens de administratie van het kadaster betreft het een gebouw waarvan de opbouw werd beëindigd in .

**Perceelnummer :** (afd. 3) sectie D 403 D

gebouwen opgericht voor maart 1962:

Volgens de administratie van het kadaster betreft het een gebouw waarvan de opbouw werd beëindigd in .

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

- **Stedenbouwkundige vergunning (62/58)** d.d. 13 september 1962 voor het bouwen van een woonhuis (na afbraak van bestaande) werd bekomen door het college van burgemeester en schepenen.
- **Stedenbouwkundige vergunning (1974/6)** d.d. 19 april 1974 voor verbouwing aan woning werd bekomen door het college van burgemeester en schepenen.
- **Stedenbouwkundige vergunning (93/72)** d.d. 3 mei 1993 voor zwembad werd bekomen door het college van burgemeester en schepenen.
- **Stedenbouwkundige vergunning (95/93)** d.d. 19 juni 1995 voor het verbouwen van bestaand woonhuis werd bekomen door het college van burgemeester en schepenen.
- **Stedenbouwkundige vergunning (2001215)** d.d. 22 oktober 2001 voor lichtreclame werd bekomen door het college van burgemeester en schepenen.
- **Stedenbouwkundige vergunning (2010/437)** d.d. 22 februari 2011 voor bouwen vrijstaande woning werd geweigerd door het college van burgemeester en schepenen.
- **Omgevingsvergunning (V 2023/4)** d.d. 2 oktober 2023 voor verkavelen in 7 loten werd voorwaardelijk vergund door het college van burgemeester en schepenen.
- **Omgevingsvergunning (2024/74)** d.d. 13 mei 2024 voor plaatsen elektriciteitscabine werd voorwaardelijk vergund 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.

De percelen bevinden zich tussen percelen met verschillende bouwtypologie.

Aan de rechterzijde bevindt zich een open bebouwing bestaande uit 1 bouwlaag en voorzien van een schilddak. Daarnaast bevinden zich 2 halfopen bebouwingen bestaande uit 2 bouwlagen en een zadeldak.

Aan de linkerzijde bevinden zich hoofdzakelijk ééngezinswoningen bestaande uit 2 bouwlagen en een zadeldak.

Aan de straatoverzijde zijn er ééngezinshuizen in gesloten bouwvorme bestaande uit 2 bouwlagen met zadeldak.

### **Beschrijving van de stedenbouwkundige handelingen**

#### **Aangevraagde handelingen**

- Nieuwbouw van bijgebouwen en niet overdekte lage constructie: Het aanleggen van een pad.
- Nieuwbouw van bijgebouwen en niet overdekte lage constructie: Het aanleggen van een pad.
- Nieuwbouw van bijgebouwen en niet overdekte lage constructie: Het aanleggen van een pad in grind.
- Nieuwbouw van bijgebouwen en niet overdekte lage constructie: Het aanleggen van een pad.
- Nieuwbouw van bijgebouwen en niet overdekte lage constructie: Het aanleggen van een pad.



- Nieuwbouw van bijgebouwen en niet overdekte lage constructie: Het bouwen van een garagebox.
- Nieuwbouw van bijgebouwen en niet overdekte lage constructie: Het bouwen van een garagebox.
- Nieuwbouw van bijgebouwen en niet overdekte lage constructie: Het bouwen van een garagebox.
- Nieuwbouw van bijgebouwen en niet overdekte lage constructie: Het bouwen van een garagebox.
- Nieuwbouw van bijgebouwen en niet overdekte lage constructie: Het bouwen van een garagebox.
- Nieuwbouw van bijgebouwen en niet overdekte lage constructie: Het bouwen van een garagebox.
- Nieuwbouw van bijgebouwen en niet overdekte lage constructie: Het bouwen van een garagebox.
- Bouwen of herbouwen: Het bouwen van een eengezinswoning.
- Bouwen of herbouwen: Het bouwen van een eengezinswoning.
- Bouwen of herbouwen: Het bouwen van een eengezinswoning.
- Bouwen of herbouwen: Het bouwen van een eengezinswoning.
- Bouwen of herbouwen: Het bouwen van een eengezinswoning.
- Bouwen of herbouwen: Het bouwen van een eengezinswoning.
- Bouwen of herbouwen: Het bouwen van een eengezinswoning.

#### Omschrijving aangevraagde handelingen

De aanvraag voorziet:

##### Projectinhoudversie V4

- Het bouwen van 6 ééngesinswoningen in gesloten bouwvelden en 1 ééngesinswoning in halfopen bouwvelden.  
De bouwdiepte van de 7 woningen bedraagt op het gelijkvloers 13m, op de 1<sup>ste</sup> verdieping 10m en wordt voorzien van een hellend dak met een dakbasis van 9m. Na 9m worden er platte daken voorzien.

De kroonlijsthoogte van de voorgevel bedraagt 6m20 t.o.v. vloerpas 0.00 of 6m50 t.o.v. as van de rijbaan (-0m30), gelegen op 5.75 TAW.

Nokhoogte bedraagt 10m70 t.o.v. vloerpas 0.00 of 11m t.o.v. as van de rijbaan (-0m30), gelegen op 5.75 TAW.

De gevels worden uitgevoerd in gevelsteen in een kleur grijs-wit genuanceerd, in combinatie met aluminium schrijnwerk in een kleur bruin/brons.  
De hellende daken worden uitgevoerd in leien in antracietkleur.

- Het bouwen van 7 garageboxen, in de zone voor bijgebouwen. De garageboxen zijn prefab waarbij de gevels worden uitgevoerd in wit zichtbeton en de poort aluminium is in een kleur bruin brons. Eén garagebox heeft een breedte van 2m85 en een lengte van 5m50 en wordt afgewerkt met een plat dak. De kroonlijsthoogte bedraagt 2m50 t.o.v. terreinniveau.  
De garageboxen worden gekoppeld voorzien op de zijdelingse perceelsgrenzen tussen lot 2 en 3, lot 4 en 5 en lot 6 en 7.
- Per lot wordt er naast de prefab garage een autostaanplaats voorzien. De autostaanplaats en de oprit naar de garagebox/autostaanplaats worden voorzien in grasdals.
- Per lot, m.u.v. lot 4, wordt er een pad in grind aangelegd vanaf het voetpad naar de voordeur en wordt er achteraan een terras in tegels voorzien.  
Voor het overige wordt er een grindpad aangelegd met een diepte van 0m50 tegen de vrijstaande gevels en voor lot 7 ook naast de woning.

- T.h.v. lot 4 wordt er een in- en uitrit voorzien naar de achterliggende garageboxen. Ter hoogte van de openbare weg heeft deze in-en uitrit een breedte van 3m50. Deze breedte gaat na de onderdoorgang over naar 4m. De inrit wordt deels uitgevoerd in waterdoorlatend grind en deels in waterdoorlatende klinkerverharding met daaronder een waterdoorlatend bestratingssysteem Fluvio Stone.

Naar aanleiding van een ongunstig advies van Provincie Antwerpen – Dienst waterbeleid werd er een wijzigingslus met projectinhoudversie V5 aangeleverd op 11/6/2026. Deze nieuwe PIV V5 werd aanvaard op 12/6/2026. Er werden opnieuw adviezen gevraagd en een nieuw openbaar onderzoek georganiseerd.

Projectinhoudversie V5 voorziet volgende aanpassingen t.o.v. projectinhoudversie V4:

- De infiltratievoorziening FluvioStone, onder de erfdienstbare weg, wordt vervangen door per woning een wadi in de voortuinzone te voorzien. Hierdoor werden de hemelwaterputten ook naar de voortuinzone verplaatst.
- De verharding in waterdoorlatende klinkers wordt vervangen door half verharding. (granulaatmengsel in zandkleur).

De voorgelegde aanvraag voorziet volgende functie: **wonen**.

**Er worden 7 ééngezinswoningen opgericht.**

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**;
- 2° verblijfsrecreatie;
- 3° dagrecreatie, met inbegrip van sport;
- 4° land- en tuinbouw in de ruime zin;
- 5° detailhandel
- 6° dancing, restaurant en café;
- 7° kantoorfunctie, dienstverlening en vrije beroepen;
- 8° industrie en bedrijvigheid;
- 9° gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen;
- 10° militaire functie.

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:
- Aarschotsesteenweg (**vanaf Hoogveldweg**);
- Mechelsesteenweg (buiten de ring);
- Kesselsesteenweg;
- Antwerpsesteenweg (**buiten de ring**);
- Hoogveldweg (enkel vanaf kruispunt tankstation/autobanden De Ring richting Waversesteenweg)
- **Waversesteenweg (vanaf waar Hoogveldweg de Waversesteenweg raakt is de Waversesteenweg richting Duffel een gewestweg)**
- Ring.

Het goed ligt aan van de Waversesteenweg (voorbij ring/Hoogveldweg).  
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.

- De Vlaamse Waterweg, regio centraal
- 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):
  - Woningen met praktijk- of handelsruimte
  - Groepswoningbouw (o.a. appartementsgebouwen, kamerwoningen, ...)
  - Geschakelde woningen (ééngezinswoningen die gestapeld en/of geschrant worden al dan niet met een eigen toegang tot elke woning), woningen rond binnenkoeren die niet toegankelijk zijn voor een brandweerwagen, ...

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

- meergezinswoningen met meer dan 3 bijkomende entiteiten
- elektriciteitscabine

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

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

- rioleringsprincipes
- achteruitbouwstroken volgens een rooilijnplan

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

- wegens advies aan de waterbeheerders

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

- conflictsituaties die gecreëerd worden voor het op- en afrijden van percelen

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

- werd het deel voor de rooilijn lot a uit de verkaveling al overgedragen aan het openbaar domein?

### 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 voor de 1<sup>ste</sup> 50m getoetst worden aan de voorschriften van woongebied en na 50m aan gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut, volgens het gewestplan.

De aanvraag moet voor Lot 1, Lot 2, Lot 3, Lot 4, Lot 5, Lot 6 en Lot 7 getoetst worden aan de voorschriften van de verkaveling V 2023/4 vergund op 02/10/2023.

### **Planologische toets**

#### **Verkaveling**

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

### **Afwijkings- en uitzonderingsbepalingen**

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

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

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

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

➔ Volgende motivatie werd toegevoegd:

- Uitsprongen uit het gevelvlak op de perceelsgrens: Ter hoogte van de perceelsgrenzen worden verticale posten metselwerk voorzien van 10 cm diepte, 50 cm breedte. Dit om de geleding van de individuele woningen duidelijk weer te geven. Ze worden in dezelfde gevellijn uitgevoerd als de regenwaterafvoeren. Zodat deze mooi naast de posten verwerkt zitten. Dit is puur esthetisch voor de architecturale kwaliteit van de gevel en geeft geen vergroting van het woonoppervlak.
- Er wordt een afwijking gevraagd op de positie van de verharding volgens het verkavelingsontwerp:  
De verharding 'zone voor aanleg opritten' werd anders ingetekend dan op het verkavelingsplan omwille van de toegang tot de bijgebouwen (garageboxen). Om het geheel zo compact mogelijk te houden werden de garageboxen gekoppeld opgesteld. Echter kunnen de opritten dan niet op de posities blijven van het verkavelingsontwerp en is 4m breedte onvoldoende. Naast de garagebox wordt een open parkeerplek voorzien die ook toegankelijk moet zijn vanop de erfdienstbare weg.  
De verharding blijft echter beperkt tot de gemeenschappelijke erfdienstbaarheid van doorgang, de open parkeerplaatsen en garageboxen, de opritten ernaartoe, de paden en de terrassen.
- Er wordt een afwijking gevraagd van de grootte van de verharding in de achtertuinzone.  
De totale opp. (incl. garage) buiten de strook voor hoofdgebouwen en tot aan de erfdienstbare uitweg bedraagt voor kavels 1-7:  
Kavel 1: 51,02 m<sup>2</sup>  
Kavel 2: 54,58 m<sup>2</sup>  
Kavel 3: 46,19 m<sup>2</sup>  
Kavel 4: 51,6 m<sup>2</sup>  
Kavel 5: 54,45 m<sup>2</sup>  
Kavel 6: 54,45 m<sup>2</sup>  
Kavel 7: 54,45 m<sup>2</sup>  
Omwille van de toegang tot de garagebox en de open parkeerplaats wordt voor kavel 2, 5, 6 een afwijking gevraagd aangezien de verharding hier iets groter is dan de toegestane 52 m<sup>2</sup>.
- Er wordt een afwijking gevraagd voor de garages:

Uitsluitend carport of open parkeerplaatsen werden in de verkavelingsvoorschriften opgenomen. Daarnaast enkel tuinberging/fietsenberging.

→ De prefabgarages worden gezien als een bijgebouw in functie van de tuin en zullen de mogelijkheid bieden om een auto te stallen. Ze worden dus voornamelijk voorzien als tuinberging, afvalberging, fietsenberging zodat er vermeden wordt dat er onvergunde tuinhuisjes worden geplaatst.

De grootte van de garages is conform de voorschriften van carports/bijgebouwen max. 16 m<sup>2</sup> voor kavel 1-6 en max. 38 m<sup>2</sup> voor kavel 7.

De positie van de garages: ze worden gekoppeld opgericht i.p.v. op 1m van de zijdelingse perceelsgrens. Dit om zo compact mogelijk te zijn en ook de verharding gekoppeld te kunnen voorzien.

- Afwerkingsmateriaal: Volgens de verkavelingsvoorschriften mag dit in hout, gevelbaksteen, baksteen of sierbepleistering worden. De garages worden als prefabgarages uitgevoerd waardoor de afwerking in zichtbeton is. Dit is echter gelijkwaardig van uitzicht aan sierbepleistering.
- Materiaal scheidingsmuur: Volgens de verkavelingsvoorschriften is de scheidingsmuur in metselwerk. Echter omwille van de prefabconstructies zal die scheidingsmuur ook in beton worden uitgevoerd.

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

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

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

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

Afwijkingen kunnen niet worden toegestaan voor wat betreft :

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

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

- 1° de plaatsing van fotovoltaïsche zonnepanelen of zonneboilers geïntegreerd in het dakvlak;
- 2° de creatie van een zorgwoning in de zin van artikel 4.2.4;
- 3° het aanbrengen van isolatie aan de buitenzijde van een woning met een dikte van ten hoogste 26 centimeter.

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

- 1° onderhoudswerken aan een hoofdzakelijk vergunde constructie;
- 2° handelingen die vrijgesteld zijn van de vergunningsplicht voor stedenbouwkundige handelingen, op voorwaarde dat de op het perceel aanwezige gebouwen of constructies hoofdzakelijk vergund zijn.

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

1° onderhoudswerken aan een hoofdzakelijk vergunde constructie;  
2° handelingen die vrijgesteld zijn van de vergunningsplicht voor stedenbouwkundige handelingen, op voorwaarde dat de op het perceel aanwezige gebouwen of constructies hoofdzakelijk vergund zijn.

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

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

#### Verkaveling

Volgens artikel 4.4.1. van de Vlaamse Codex kunnen in een vergunning, na een openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen worden toegestaan op stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften met betrekking tot perceelafmetingen, de afmetingen en inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen.

Afwijkingen kunnen niet worden toegestaan voor wat betreft:

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

De afwijkingen zijn als volgt:

## **2. VOORSCHRIFTEN GEBOUWEN VOOR GESLOTEN EN HALFOPEN BEBOUWING**

### **2.1. VOORSCHRIFTEN HOOFDGEBOUW(EN)**

- 2.1.C. Bouwvolume:  
UITSPRONGEN UIT HET GEVELVLAK  
Uitsprongen uit het voorgevelvlak zijn toegelaten, voor zover ze niet meer dan 20% van de voorgevel beslaan.

Maximale uitsprong : 0.50 m  
Op minstens 0.50 m van de zijdelingse perceelsgrens

**Afwijking:**

**In de aanvraag worden er uitsprongen voorzien van 10cm op de perceelgrenzen tussen de verschillende loten.**

**2.2. VOORSCHRIFTEN BIJGEBOUW(EN)**

- 2.2.C. Verschijningsvorm:  
**MATERIALEN BERGPLAATSEN**  
Gevels: hout, gevelbaksteen, baksteen geverfd in lichte kleuren of sierbepoetsing, eventueel te combineren met hout, natuursteen of metaal  
Gemene muur : baksteen  
Bedecking van de schuine daken: pannen, leien, koper of zink; van de flauw hellende daken: dakvilt

**MATERIALEN CARPORTS**

Hout, aluminium, metaal, kunststof

**Afwijking:**

- **De garages in de aanvraag bestaan uit prefab betonnen constructies die gekoppeld worden op de perceelsgrenzen.**
- **De scheidingsmuur bestaat niet uit een gemene muur in baksteen.**

**3. NIET-BEBOUWD GEDEELTE**

**3.2. VERHARDINGEN**

Verhardingen moeten beperkt blijven tot de bouwzone voor de bij- en hoofdgebouwen. Noodzakelijke verhardingen voor tuinpaden, terrassen en oprit mogen voorzien worden in waterdoorlatende materialen.

De **totale oppervlakte** van carports, bijgebouwen, terrassen (buiten de strook voor hoofdgebouwen), tuinpaden, zwembaden en vijvers belooft:

voor de kavels 1 t/m 6: **maximum 52 m<sup>2</sup>**  
voor kavel 7 : **maximum 125 m<sup>2</sup>**

**3.3. INRICHTINGSELEMENTEN**

Na de oprichting van het hoofdgebouw dient de strook als tuin te worden aangelegd.

De **totale oppervlakte** van carports, bijgebouwen, terrassen (buiten de strook voor hoofdgebouwen), tuinpaden, zwembaden en vijvers belooft:

voor de kavels 1 t/m 6: **maximum 52 m<sup>2</sup>**  
voor kavel 7 : **maximum 125 m<sup>2</sup>**

**Afwijking:**

**Voor lot 2, 5 en 6 wordt er meer dan 52m<sup>2</sup> verharde oppervlakte voorzien.**

**Afwijkingen op het goedgekeurde verkavelingsplan:**

- **De positie van de opritten aansluitend op de erfdienstbare weg wijkt af van het goedgekeurde verkavelingsplan.**

**Een openbaar onderzoek is vereist.**

**Decretale beoordelingselementen**

Uitrusting wegenis

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

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

van de aanvraag reeds bestaat.

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

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

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

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

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

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

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

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

**Uit de voorgelegde aanvraag blijkt dat de weg voldoende is uitgerust zodat een omgevingsvergunning kan worden verleend.**

**Volgens het vergunde verkavelingsplan (OMV\_2023050027) bevinden de loten 1→7 zich door lot A aan de uitgeruste weg. In de huidige aanvraag staan de loten 1→7 opgetekend vanaf de rooilijn 2.45\_54\_1.**

#### Bedrijfswoning

##### **Artikel 4.3.6. ( 20/07/2024 - ... )**

*Voor het bouwen of uitbreiden van een bedrijfswoning bij een bedrijf in een daartoe geschikt bestemmingsgebied, kan een omgevingsvergunning worden verleend voor een bouwvolume van ten hoogste 1000 m³.*

*In geval van bewoning door meer dan één gezin dat aan het bedrijf verbonden is, kan een omgevingsvergunning worden verleend voor een bouwvolume van ten hoogste 1250 m³. Voor de berekening van dat maximale bouwvolume wordt uitgegaan van het gezamenlijke bouwvolume van alle bedrijfswoningen bij hetzelfde bedrijf.*

*Een vergunning wordt geweigerd als de aanvraag betrekking heeft op het oprichten van een tweede of een bijkomende, vrijstaande bedrijfswoning bij eenzelfde bedrijf.*

**De aanvraag beoogt niet de oprichting van bedrijfswoning(en).**

#### Toegankelijkheid

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

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

**De aanvraag heeft betrekking op 7 ééngezinswoningen. De Vlaamse stedenbouwkundige verordening toegankelijkheid is zodoende niet van toepassing.**

#### Rooilijn

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

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

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

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

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

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

**De loten 1→7 zijn in de huidige aanvraag opgetekend vanaf de rooilijn 2.45\_54\_1 waardoor deze percelen/loten niet getroffen zijn door de rooilijn.**

#### Rioleringsstoets

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

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

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

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

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

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

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

*2° de individuele of collectieve installatie voor de zuivering van het huishoudelijk afvalwater is*

*opgenomen in een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden, als een aansluiting als vermeld in punt 1° niet mogelijk is;*

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

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

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

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

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

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

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

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

*1° de aanvraag tot het verkavelen van gronden omvat de noodzakelijke handelingen voor de aanleg van riolering binnen het project, die wordt aangesloten op een operationele waterzuiveringsinstallatie of waarbij de instantie die verantwoordelijk is voor de uitvoering van de gemeentelijke saneringsverplichting bevestigt dat de aanbesteding van een riolering die is aangesloten op een operationele openbare waterzuiveringsinstallatie, binnen de zes jaar gepland is en dat daarbij haar doelstellingen, overeenkomstig een meerjarenplan dat is opgemaakt ter uitvoering van de saneringsverplichting, vermeld in artikel 2.3.5, §1, van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal water- beleid, gecoördineerd op 15 juni 2018, niet in het gedrang komen;*

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

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

*4° als de aanvraag niet de handelingen, vermeld in punt 1° tot en met 3° bevat, worden in de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden de nodige voorwaarden of lasten*

*opgelegd opdat het huishoudelijk afvalwater van de nieuw op te richten gebouwen binnen de verkaveling terechtkomt in een riolering als vermeld in punt 1°, of aangesloten wordt op collectieve of individuele installatie(s) als vermeld in punt 2°, ongeacht of deze installatie nadien aan de instantie bevoegd voor de sanering van het afvalwater wordt overgedragen.*

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

**De eventuele toepassing van de rioleringstoets wordt besproken in het interne advies van Cel Technisch Bureau / extern advies van Pidpa, Riolering. Zie uitgebrachte adviezen.**

### **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 voor projectinhoudversie V5:

- overdekte constructies bouwen of herbouwen, bestaande overdekte constructies verbouwen met werken aan de afwatering, of uitbreiden.
- verhardingen aanleggen, heraanleggen of uitbreiden.

De hemelwaterverordening is van toepassing, behalve voor wat betreft de garageboxen en de verhardingen want dit betreft overdekte constructies / 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 ¼ van de afwaterende oppervlakte.

### **Hemelwaterput**

De horizontale dakoppervlakte van de woningen (7 stuks) samen bedraagt: 712,35m²

- Het minimale volume van de hemelwaterput(ten) bij een ééngezinswoning bedraagt: 2° bij een horizontale dakoppervlakte vanaf 80 vierkante meter, maar kleiner dan 120 vierkante meter: 7500 liter.

3° bij een horizontale dakoppervlakte vanaf 120 vierkante meter, maar kleiner dan 200 vierkante meter: 10.000 liter.

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.

**In de aanvraag worden er 6 hemelwaterputten van 7500l. voorzien op de loten 1→3 en 5→7 en 1 hemelwaterput van 10000l. voor lot 4. Per woning is er hergebruik voor 2 toiletten, wasmachine en buitenkraan.**

**Voor de beoordeling wordt er verwezen naar de adviezen van provincie Antwerpen – dienst waterbeleid, Pidpa riolering en cel integraal waterbeheer, zie uitgebrachte adviezen.**

#### **Infiltratievoorziening**

Een infiltratievoorziening is verplicht tenzij het goed < 120 m<sup>2</sup>.

De afwaterende oppervlakte bedraagt 502,35m<sup>2</sup>. De infiltratievoorziening heeft een inhoud van 16640l. en een oppervlakte van 59m<sup>2</sup>.

De infiltratievoorziening moet bovengronds (maximale diepte 50 cm onder het maaiveld) worden aangelegd en de eventuele noodoverlaat moet zich op minder dan 30 cm onder het maaiveld bevinden, behoudens eventuele voorwaarden opgelegd door de bevoegde wateradviesinstantie/ bij te hoge grondwaterstand. In de aanvraag bedraagt de diepte van de infiltratievoorziening 50 cm.

**In de aanvraag wordt er op ieder lot uit de verkaveling, in de voortuinen, een WADI voorzien met een diepte van 50cm. Het totale buffervolume, van alle wadi's samen, bedraagt 16640l. waarbij de totale infiltratieoppervlakte 59,1m<sup>2</sup> bedraagt. De infiltratievoorzieningen hebben een diepte van 50cm.**

**Voor de beoordeling wordt er verwezen naar de adviezen van provincie Antwerpen – dienst waterbeleid, Pidpa Riolering en cel integraal waterbeheer.**

#### Watertoets

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

#### **Beoordeling van de aanvraag**

Het watertoetsinstrument werd doorlopen / de advieskaart watertoets werd geraadpleegd.

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

- Provincie Antwerpen dienst Waterbeleid
- Cel Integraal Waterbeheer, Stad Lier
- De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio Centraal

Zie 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.*

Het project ligt op ongeveer 350 meter van het habitatrichtlijngebied *Schelde- en Durmeëstuarium van de Nederlandse grens tot Gent*

Het project ligt op ongeveer 150 meter van het VEN-gebied *De Nete en Netekanaal*.

**Stikstofparagraaf** volgens de *de minimis* regel:

Het aantal vervoersbewegingen voor **licht verkeer** van de 7 ééngezinswoningen wordt bepaald als volgt:

per woning: 2 vervoersbewegingen/dag \* 4 personen \* 365 dagen/jaar = 2920

vervoersbewegingen/jaar

of voor de 7 woningen: 2920 vervoersbewegingen/jaar x 7 = 20440 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 20440 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 onwortelen, te vernielen of te verplanten (art.10, §2).

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

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

Beoordeling:

Het dossier bevat geen stedenbouwkundige handelingen of ingedeelde inrichtingen of activiteiten waarvan een betekenisvolle aantasting van de aanwezige soorten wordt verwacht.

**Conclusie:**

**De aanvraag doorstaat de soortentoets.**

**Erfgoed- en archeologietoets**

**Archeologienota**

De aanvraag vereist een bodemingreep. Deze ligt echter in een gebied waar geen archeologisch erfgoed te verwachten is. Een archeologienota is zodoende 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 afwijkingen opgesomd onder planologische toets/ afwijkings- en uitzonderingsbepalingen, zie hierboven.

### **Afwijking:**

In de aanvraag worden er uitsprongen voorzien van 10cm op de perceelgrenzen tussen de verschillende loten.

### **Beoordeling:**

De uitsprongen aan de voorgevel, ter hoogte van de perceelsgrenzen, met een breedte van 50cm en een dikte van 10cm, kan worden aanvaard omdat dit een duidelijke verticale geleiding weergeeft tussen de individuele woningen waarin ook de regenwaterafvoeren verwerkt worden. Er is ook geen uitbreiding van de vloeroppervlakte en vloer/terreinindex en

de wegbeheerder, Agentschap Wegen en Verkeer – district Brecht, heeft over deze uitsprongen uit het gevelvlak in hun advies geen opmerkingen gegeven.

**Afwijking:**

- De garages in de aanvraag bestaan uit prefab betonnen constructies die gekoppeld worden op de perceelsgrenzen.
- De scheidingsmuur bestaat niet uit een gemene muur in baksteen.

**Beoordeling:**

- Het voorzien van de garageboxen in prefabbeton waarbij deze gekoppeld worden op de perceelsgrenzen kan worden toegelaten. Het uitzicht van prefabbeton sluit aan bij sierbepleistering.

- Een scheidingsmuur in prefabbeton is kwalitatief gelijkwaardig aan een bakstenen muur of zelfs beter.

**Afwijking:**

Voor lot 2, 5 en 6 wordt er meer dan 52m<sup>2</sup> verharde oppervlakte voorzien.

**Afwijkingen op het goedgekeurde verkavelingsplan:**

- De positie van de oprit aansluitend op de erfdienstbare weg wijkt af van het goedgekeurde verkavelingsplan.

**Beoordeling:**

Bovenstaande afwijkingen worden samen bekeken.

In de zone voor carports, open parkeerplaatsen en bergplaatsen wordt per lot zowel een open parkeerplaats als garage voorzien. De verbreding van de oprit kan worden toegelaten omdat de parkeerplaats en garage met een opritbreedte van slechts 4m niet bereikbaar zijn.

Door de verbreding van de oprit toe te laten, kan ook de afwijking van de grootte van de verharde oppervlakte in de achtertuinzone voor de loten 2,5 en 6 toegelaten worden. De verbreding van de oprit bedraagt immers meer dan de extra verharding. (2.45m<sup>2</sup>/2.58m<sup>2</sup>)

**Conclusie goede ruimtelijke ordening:**

De aanvraag is verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening.

**Bespreking openbaar onderzoek / standpunt burenen**

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 13 maart 2026 tot 11 april 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 - mobiliteit en parkeren - geluidsoverlast**

- Ruimtelijke verdichting en impact op de omgeving
  - a) Schaal en densiteit van het project  
De verdichting die dit project meebrengt is aanzienlijk en staat op gespannen voet met de bestaande woonomgeving. Bezwaarindiener stelt dat de schaal van het project een visuele en ruimtelijke belasting vormt die de leef kwaliteit in de onmiddellijke omgeving negatief beïnvloedt.
  - b) Licht- en uitzichthinder  
Door de oprichting van 7 aaneengesloten woningen kan er licht- en uitzichthinder veroorzaakt worden voor aanpalende eigenaars. De aanvraag bevat geen

schaduwstudie of beoordeling van de impact op de lichtinval bij naburige percelen. Bezwaarindiener vraagt om dit te onderzoeken.

- c) Verkeershinder en parkeerdruk  
7 nieuwe woningen met telkens een garagebox en een open parkeerplaats genereren een bijkomende verkeersdruk op de Waversesteenweg. Er wordt geen mobiliteitsanalyse of parkeerdrukstudie toegevoegd. Bij gelijktijdig gebruik van de opritten door meerdere bewoners kunnen conflictsituaties op de rijweg ontstaan. Bezwaarindiener verzoekt om een mobiliteitstoets te laten uitvoeren.
- d) Geluidshinder door warmtepompen  
Elke woning wordt uitgerust met een individuele lucht-waterwarmtepomp. 7 buitenunits die tegelijkertijd operationeel zijn, kunnen samen een significante geluidsoverlast veroorzaken. Er ontbreekt een gecumuleerde geluidsstudie die aantoont dat de geluidsemissie van alle 7 warmtepompen samen de geldende geluidsnormen ten aanzien van de aanpalende percelen niet overschrijdt.

#### Wateroverlast

- De aanvraag voorziet in een uitgebreid stelsel van waterdoorlatende verhardingen en een bovengrondse infiltratievoorziening (Fluvio stone) onder de gemeenschappelijke oprit. Bezwaarindiener heeft ernstige bedenkingen bij de adequaatheid en duurzaamheid van dit systeem om volgende redenen:
  - a) Bovengrondse infiltratie in kwetsbaar hydrologisch gebied  
Bij hevige regenval kan het gebufferde water de infiltratiecapaciteit overstijgen, met wateroverlast op de aanpalende percelen tot gevolg. Er wordt slechts 1 noodoverlaat voorzien naar de openbare riolering. Is de dimensionering van deze overloop voldoende bij extreme neerslag?
  - b) Onduidelijkheid over de grondwaterstand  
Nota stelt dat de Fluvio stone boven de gemiddelde grondwaterstand wordt voorzien, maar een concrete onderbouwing van de gemiddelde en maximale grondwaterstand ter plaatse ontbreekt. Bij een te hoge grondwaterstand verliest het infiltratiesysteem zijn bufferende werking. Een onafhankelijke studie van de bodemgesteldheid en grondwaterstand is noodzakelijk om de werking van het systeem te garanderen.
  - c) Ontbreken van een onafhankelijke technische beoordeling  
Een onafhankelijke beoordeling van de werking van het infiltratiesysteem, de dimensionering en de risicoanalyse op de aanpalende percelen ontbreekt. Zo'n studie is aangewezen voor zo'n project.
  - d) Risico van overlast voor aanpalende eigenaars  
Bezwaarindiener vreest dat het infiltratiesysteem aanleiding kan geven tot vochtproblemen en waterinfiltratie op aanpalende percelen. Vraagt aan de vergunningverlenende overheid om bijkomende garanties en technische waarborgen op te leggen in geval van vergunning.

#### Erfdienstbaarheden, Lichten en zichten, privacy

- Onvoldoende aandacht voor de erfdienstbaarheid van doorgang  
De modaliteiten van het gebruik, het onderhoud en de aansprakelijkheid bij geschillen van de gemeenschappelijke erfdienstbaarheid zijn niet uitgewerkt in de vergunningsaanvraag. Onduidelijkheid over het beheer van de gemeenschappelijke ruimte kan op termijn aanleiding geven tot geschillen, verloedering of onaanvaardbare hinder voor de omgeving. Een duidelijk beheersreglement of een verplichting tot oprichting van een vereniging van mede-eigenaars dient als voorwaarde te worden opgelegd.

#### Andere

- Onvoldoende gemotiveerde afwijkingen van de verkavelingsvoorschriften zoals:
  - a) Plaatsen van garageboxen i.p.v. carports of open parkeerplaatsen  
Motivatie aanvrager is dat deze hoofdzakelijk als tuinberging worden beschouwd. Dit is juridisch onhoudbaar. Een gesloten garagebox met toegang voor een voertuig kan niet worden gelijkgesteld met een tuinberging of fietsenberging.

Bovendien wijkt ook het materiaal en de positie af van de voorschriften. Ook de scheidingswanden moeten in metselwerk worden uitgevoerd terwijl dit hier beton is.

Zichtbeton als afwerking is esthetisch niet gelijkwaardig aan sierbeploeistering of gevelbaksteen en sluit niet aan bij de omgevende bebouwingkwaliteit zoals vereist in de goede ruimtelijke ordening

b) Overschrijding van de toegestane verhardingsoppervlakte

Voor de loten 2,5 en 6 zeer beperkte overschrijding van de maximaal toegestane 52m<sup>2</sup> verhardingsoppervlakte. Er moet worden opgemerkt dat het een project van 7 woningen betreft waarbij de overschrijding structureel en cumulatief is.

De verharding in de achtertuinzone heeft directe gevolgen voor de waterdoorlatendheid van de percelen en de groene uitstraling van de wijk.

Beperkte overschrijding ondermijnt de coherentie van de verkavelingsvoorschriften die bedoeld zijn om het groene karakter van de tuinzones te bewaken.

c) Afwijking op de positie en het materiaal van de erfdienstbare uitweg.

De verkavelingsvoorschriften bepalen dat de erfdienstbare weg aangelegd moet worden in granulaatmengsel. (half-verharding in zandkleur) De aanvrager wenst hiervan af te wijken en stelt fluvio stone voor, een waterdoorlatende klinkerverharding (310m<sup>2</sup>). Hoewel de verharding waterdoorlatend is voldoet ze niet aan het door de verkaveling opgelegde materiaalvoorschrift, hetgeen bepalend is voor het visuele karakter van de gemeenschappelijke ruimte. Dit wordt gemotiveerd vanuit technische overwegingen, maar gaat niet in op de ruimtelijke en visuele impact.

d) Uitsprongen uit het gevelvlak op de perceelsgrens

Op de perceelsgrenzen worden gemetselde posten van 10cm diepte en 50cm breedte voorzien die uitspringen uit het gevelvlak. Dit is niet toegestaan op de perceelsgrenzen. Motivering van de aanvrager dat dit "puur esthetisch" is, doet geen afbreuk aan het feit dat het een reglementaire afwijking betreft. Structurele elementen op de perceelsgrens kunnen aanleiding geven tot burgerrechtelijke betwistingen over gebruik van de grens en tot hinder voor aanpalende eigenaars.

e) Cumulatieve impact van de afwijkingen

De combinatie van al deze afwijkingen binnen één en hetzelfde project is problematisch. De verkavelingsvoorschriften vormen een coherent geheel dat de ruimtelijke kwaliteit, het groene karakter en de visuele eenheid van de wijk moet waarborgen.

Bovenstaand bezwaar werd ingediend door een persoon die op meer dan 1,5km van het projectgebied woont. Bezwaarindieners heeft geen belang, is geen betrokken publiek.

Alsnog wordt het bezwaarschrift samengevat en besproken.

Evaluatie bezwaarschrift

De verschillende elementen uit de bezwaren betreffende gabarit en straatbeeld - mobiliteit en parkeren – geluidsoverlast kunnen niet worden bijgetreden om volgende redenen:

- De ruimtelijke verdichting en impact op de omgeving werd reeds beoordeeld in de verkavelingsvergunning. Zo ook de schaal en densiteit van het project, licht- en uitzichthinder, verkeershinder en parkeerdruk.

Het project dat nu voorligt moet enkel getoetst worden aan het verkavelingsontwerp en de daarbij horende verkavelingsvoorschriften en verkavelingsvergunning.

- Bij iedere woning wordt er een warmtepomp voorzien. Geluid wordt geregeld in de Vlarewetgeving. Inbreuken hierop kunnen beteugeld worden aan de hand van deze specifieke wetgeving.

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

- In de aanvraag werden adviezen gevraagd aan de verplichte adviesinstanties. Omwille van een ongunstig advies van provincie Antwerpen – dienst waterbeleid op projectinhoudversie V4 werd er een wijzigingslus toegepast waarbij een nieuwe projectinhoudversie V5 werd aangeleverd. In deze PIV V5 werd de infiltratievoorziening fluvio stone, die onder de waterdoorlatende klinkerverharding van de erfdienstbare weg ligt, vervangen door 7 bovengrondse infiltratievoorzieningen (wadi's), één in iedere voortuin. Na het aanleveren van de nieuwe PIV 5 werden er opnieuw adviezen gevraagd. De adviezen zijn gunstig of voorwaardelijk gunstig, zie uitgebrachte adviezen.

In de aanvraag is voldoende info aanwezig om een correcte beoordeling te kunnen maken omdat de adviesinstanties een advies hebben kunnen opmaken.

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 andere kunnen niet worden bijgetreden om volgende redenen:

- De architect heeft in de beschrijvende nota aangegeven welke afwijkingen er allemaal zijn t.o.v. het verkavelingsplan/ - vergunning en – voorschriften en heeft daarvoor conform artikel 4.4.1/0 van de Vlaamse Codex ruimtelijke ordening (VCRO) een motivatie toegevoegd. Enkel op gemotiveerd verzoek van de vergunningsaanvrager kan er toepassing gemaakt worden van de afwijkingen vermeld in hoofdstuk IV afwijkingen van stedenbouwkundige voorschriften met name van artikel 4.4.1. van de VCRO.

In dit artikel staat:

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

Afwijkingen kunnen niet worden toegestaan voor wat betreft:

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

Er werd ook een openbaar onderzoek georganiseerd waarbij er slechts één bezwaar werd ingediend door een persoon die op meer dan 1,5km (vogelvlucht) woont van het projectgebied. Bezwaarindiener is geen betrokken publiek.

Voor de beoordeling van de afwijkingen wordt er verwezen naar de toetsing van de goede ruimtelijke ordening. De afwijkingen worden gunstig beoordeeld.

Alle elementen uit de verschillende bezwaren kunnen worden verworpen.

Het tweede openbaar onderzoek vond plaats van 22 juni 2026 tot 21 juli 2026 naar aanleiding van een wijzigingslus. Naar aanleiding van het openbaar onderzoek werden er geen bezwaarschriften ontvangen.

#### **Beoordeling uitgebrachte adviezen**

- **Agentschap Wegen en Verkeer - District Brecht** heeft op 25 maart 2026 onder ref. AV/123/2026/00369 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 AWW 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.

**Naar aanleiding van een ongunstig advies van Provincie Antwerpen – Dienst waterbeleid werd er een wijzigingslus met projectinhoudversie V5 aangeleverd op 11/6/2026. Deze nieuwe PIV V5 werd aanvaard op 12/6/2026. Er werden opnieuw adviezen gevraagd en een nieuw openbaar onderzoek georganiseerd.**

**Agentschap Wegen en Verkeer - District Brecht** heeft op 6 juli 2026 onder ref. AV/123/2026/00369/A 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 de goede ruimtelijke ordening en toekomstvisie inzake wegbeheer en verkeersveiligheid (bouwlijn).

In de omgeving werd decennialang een bouwlijn toegepast aan de hand van de wegnorm opgenomen in de omzendbrieven BRA 621 van 2 maart 1965 en BRA 16/7, zodat er een feitelijke bouwlijn is ontstaan.

Deze feitelijke bouwlijn bevindt zich op 8 meter uit rooilijn. Er worden septische putten, regenwaterputten en wadi's voorzien vòòr deze feitelijke bouwlijn.

Het is van groot belang om deze bouwlijn te blijven hanteren om de volgende reden: Het Agentschap Wegen en Verkeer wenst de grond, bestemd voor de openbare weg, te vrijwaren van elk extra obstakel voor de toekomstige weginrichting, zodat deze later kan aangepast worden aan de nieuwe behoeften en inzichten.

Het Agentschap staat een afwijking toe vanaf de vierde meter achter de rooilijn. Enkele ondergrondse constructies worden evenwel voorzien in de eerste 4 meter achter de rooilijn. Deze moeten dan ook verplaatst worden zodat de eerste 4 meter achter de rooilijn gevrijwaard blijven.

#### **BESLUIT:**

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

De volgende voorwaarden dienen te worden opgelegd:

- De ondergrondse constructies moeten minstens 4 meter achter de rooilijn worden geplaatst.

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 (6 juli 2026).

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

**Strikt naleven van het advies van Agentschap Wegen en Verkeer – District Brecht onder ref. AV/123/2026/00369/A ontvangen op 6 juli 2026 met in het bijzonder:**

- **De ondergrondse constructies moeten minstens 4 meter achter de rooilijn worden geplaatst.**
- **De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio Centraal** heeft op 8 april 2026 volgend advies uitgebracht: gedeeltelijk gunstig
  - Gedeeltelijk gunstig advies – zie bijlage

**Naar aanleiding van het ongunstig advies van Provincie Antwerpen – Dienst waterbeleid werd er een wijzigingslus met projectinhoudversie V5 aangeleverd op 11/6/2026. Deze nieuwe PIV V5 werd aanvaard op 12/6/2026. Er werden opnieuw adviezen gevraagd en een nieuw openbaar onderzoek georganiseerd.**

**De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio Centraal** werd op 12 juni 2026 om advies gevraagd, maar heeft geen advies uitgebracht. Het advies wordt geacht stilzwijgend gunstig te zijn.

- **Provincie Antwerpen - Dienst Waterbeleid** heeft op 2 juni 2026 onder ref. WAAD-2026-0745 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.6.18, Schollebeek van 2de categorie**

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

Het project is (deels) gelegen in overstromingsgevoelig gebied volgens de watertoetsadvieskaart.

Volgens het gewestplan zijn de percelen gelegen in gebieden voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut en overstromingsgebieden en woongebieden.

Het gebied is volgens de BWK biologisch minder waardevol.

### 2.3. Voorschriften waterbeheerplan

Volgende voorschriften van een waterbeheerplan zijn van toepassing:

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

### 3. 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;
- *wijziging van het overstromingsregime*, aangezien ophogingen, verhardingen en bebouwing een versnelde afvoer van hemelwater, een verlies van ruimte voor water en bijkomende wateroverlast tot gevolg kunnen hebben;

De aanvraag voorziet in voldoende grote hemelwaterputten met het nodige hergebruik. Volgens de aangeleverde plannen lopen de nieuwe hemelwaterputten over naar een ondergrondsinfiltratiesysteem (Fluvio Stone). Dit kan niet aanvaard worden. De overloop van de hemelwaterput dient aangesloten te worden op een open infiltratievoorziening (wadi, infiltratiekom, ...) per kavel. Open voorzieningen zijn efficiënter, onderhoudsvriendelijker en goedkoper in aanleg. Het open systeem dient beplant te worden met soorten waarvan het blad snel verterend is. De wortels en het bijhorende bodemleven hebben een gunstig effect op het openhouden van de poriën van de bodem. De infiltratiecapaciteit blijft zo beter behouden.

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.

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.

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.

Indien de locatie van de aan te leggen infiltratievoorziening momenteel geen natuurlijk bodemprofiel (bebouwde/verharde/gecompacteerde zone) moeten maatregelen getroffen worden om de infiltratiecapaciteit van de ondergrond te herstellen. Enkel dan kan de

toekomstige infiltratievoorziening correct werken. Een tekstuele vermelding op het rioleringsplan / snede van de infiltratievoorziening is voldoende.

De voorziening moeten op een minimale afstand van 1x haar diepte van ondergrondse constructies (zoals putten, funderingen of kelders) en perceelsgrenzen gelegen zijn. Voor oudere constructies of bij lager gelegen aanpalende percelen wordt best een

grotere afstand gehouden van minimaal de diepte van de bestaande constructie of het hoogteverschil tussen de percelen.

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.

Het overstromingsgevoelige terrein mag in geen geval opgehoogd worden. De grondbalans van het perceel moet neutraal zijn: iedere ophoging moet gecompenseerd worden door een afgraving (er mag geen grond van elders aangevoerd worden). De grond die vrijkomt bij het uitgraven van de funderingen, de hemelwaterput en de infiltratievoorziening dient hierbij te worden afgevoerd.

Omdat de overstromingscontour groter is dan het betrokken perceel moet de vrije doorstroming van overstromingswater in de ruimere omgeving mogelijk blijven. Dit betekent dat de perceelsgrenzen niet afgemaakt mogen worden met waterondoorlatende elementen (vb betonplinten onder een draadafsluiting of keerwanden). De perceelsranden moeten ter hoogte van het maaiveld waterpasseerbaar worden aangelegd, waterdichte boord(steen)en zijn niet toegestaan. Het is cruciaal om duurzaam om te gaan met de ruimte en alleen noodzakelijke verharding aan te leggen. Noodzakelijke verharding dient maximaal waterdoorlatend te zijn en te voldoen aan de doelstelling van de GSV hemelwater om hemelwater maximaal ter plaatse te houden.

De aanvraag is bijgevolg niet verenigbaar met de doelstellingen van het Decreet Integraal Waterbeleid (art. 1.2.2.). Indien gewijzigde plannen worden opgeladen kan onderhavig advies mogelijk worden herzien.

### 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 'vasthoudenbergen-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 gezonde leefomgeving te realiseren en 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 CO<sub>2</sub>-opslag en een verlies aan biodiversiteit.

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

Verhardingen moeten maximaal waterdoorlatend zijn.

Waterdoorlatende verharding dient waar mogelijk te worden aangelegd onder een helling van minder dan 2%. Indien de verharding wordt aangelegd met een grotere helling wordt afstroom verwacht en dient deze af te wateren naar een voldoende grote groenzone of infiltratiezone.

Alle lagen, inclusief de funderingslaag, dienen een minimale doorlatendheid van 5.4\*10<sup>-5</sup> 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 waterdoorlatendheid (met specificaties), de hellingsgraad (%) en de afstroomrichting van alle verharde oppervlaktes dienen op de plannen vermeld te worden.

De doelstelling van de GSV hemelwater is om hemelwater maximaal ter plaatse te houden en ervoor te zorgen dat het niet afstroomt.

Indien de oprit afhelt richting het openbare domein, wordt er niet voldaan aan bovenstaande voorwaarden en dient er onderaan de oprit een goot 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.

#### 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. Onderhavig advies kan mogelijk worden herzien indien gewijzigde plannen worden opgeladen waarbij rekening wordt gehouden met de onder punt 3 besproken aandachtspunten, maatregelen en voorwaarden.

Onderhavig advies werd opgemaakt op basis van V4 op het omgevingsloket.

**Naar aanleiding van het ongunstig advies van Provincie Antwerpen – Dienst waterbeleid werd er een wijzigingslus met projectinhoudversie V5 aangeleverd op 11/6/2026. Deze nieuwe PIV V5 werd aanvaard op 12/6/2026. Er werden opnieuw adviezen gevraagd en een nieuw openbaar onderzoek georganiseerd.**

**Provincie Antwerpen - Dienst Waterbeleid** heeft op 27 juli 2026 onder ref. WAAD-2026-2017 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.6.18, Schollebeek van 2de categorie

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

##### 2.2. Kaartgegevens

Het project is (deels) gelegen in overstromingsgevoelig gebied volgens de watertoetsadvieskaart.

Volgens het gewestplan zijn de percelen gelegen in woongebieden en gebieden voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut en overstromingsgebieden.

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;

- wijziging van het overstromingsregime, aangezien ophogingen, verhardingen en bebouwing een versnelde afvoer van hemelwater, een verlies van ruimte voor water en bijkomende wateroverlast tot gevolg kunnen hebben;

Als gevolg van het project worden er geen significante negatieve effecten op het watersysteem verwacht. Het project wordt bijgevolg gunstig met voorwaarden 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 Vlare 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 CO<sub>2</sub>-opslag en een verlies aan biodiversiteit.

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

Verhardingen moeten maximaal waterdoorlatend zijn. Waterdoorlatende verharding dient waar mogelijk te worden aangelegd onder een helling van minder dan 2%. Indien de verharding wordt aangelegd met een grotere helling wordt afstroom verwacht en dient deze af te wateren naar een voldoende grote groenzone of infiltratiezone.

Alle lagen, inclusief de funderingslaag, dienen een minimale doorlatendheid van 5.4\*10<sup>-5</sup> 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 met een helling  $\leq 5\%$ . Gezien deze wordt aangelegd in waterdoorlatend materiaal met een beperkte oppervlakte kan voor deze verharding worden afgeweken van bovenstaande regel.

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

De verhardingen voldoen aan de geldende regelgeving.

Hemelwaterput en hergebruik

De aanvraag voorziet om de dakoppervlaktes van de 7 woningen aan te sluiten op individuele hemelwaterputten van 7500 liter en bij één woning (lot 4) 10.000 liter, die zouden overlopen naar individuele wadi's in de voortuinen.

Het opvangen hemelwater wordt hergebruikt voor de spoeling van alle toiletten, de aansluiting van een wasmachine en voor minstens 1 buitenkraan.

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 hemelwaterputten voldoen aan de geldende regelgeving. Infiltratievoorziening

Om effectief te zijn en drainage van het grondwater te vermijden, dient de infiltratievoorziening zich geheel boven de gemiddelde voorjaarsgrondwaterstand te bevinden. Enkel het volume en de oppervlakte van de infiltratievoorziening boven dit peil kunnen in rekening genomen worden. Op basis van de drainageklasse van de bodemkaart, zoals raadpleegbaar op Geopunt, is de maximaal toegestane diepte van een infiltratievoorziening op dit perceel 50 cm.

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.

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

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.

De voorzieningen moeten op een minimale afstand van 1x hun diepte van ondergrondse constructies (zoals putten, funderingen of kelders) en perceelsgrenzen gelegen zijn. Voor oudere constructies of bij lager gelegen aanpalende percelen wordt best een grotere afstand gehouden van minimaal de diepte van de bestaande constructie of het hoogteverschil tussen de percelen.

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. Deze is voorzien.

De infiltratievoorzieningen voldoen aan de geldende regelgeving.

3.2. Voor de wijziging van overstromingsregime

Uit de meest recente modellen blijkt dat enkel achteraan de percelen zich een zeer beperkt overstromingsrisico voordoet (tot 4.60 mTAW). De bebouwing ligt aanzienlijk hoger (circa 5.40 mTAW en hoger) en zou hierbij niet overstromen. Ergere overstromingen zijn niet uit te sluiten en er kan geen sluitende garantie gegeven worden dat er zich op het perceel in de toekomst geen wateroverlast (meer) zal voordoen.

Omdat de overstromingscontour groter is dan het betrokken perceel moet de vrije doorstroming van overstromingswater in de ruimere omgeving mogelijk blijven. Dit betekent dat de perceelsgrenzen niet afgemaakt mogen worden met waterondoorlatende elementen (vb betonplinten onder een draadafsluiting). De perceelsranden moeten ter hoogte van het maaiveld waterpasseerbaar worden aangelegd, waterdichte boord(steen)en zijn niet toegestaan.

Er werd voldoende rekening gehouden met de overstromingsgevoeligheid van het perceel of de omgeving.

#### 4. TOETSING EN CONCLUSIE

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

- Alle waterdoorlatende verhardingslagen, inclusief de funderingslaag, dienen een minimale doorlatendheid van  $5.4 \cdot 10^{-5}$  m/s te hebben.
- Tijdens de uitvoering van de werken moeten de locaties van de infiltratiezones gevrijwaard worden van zware belasting om bodemverdichting te vermijden. Zo kan de infiltratiecapaciteit maximaal behouden blijven. Onderhavig advies werd opgemaakt op basis van V5 op het omgevingsloket.

Volgende voorwaarden werden door **Provincie Antwerpen - Dienst Waterbeleid** opgelegd:

- Alle waterdoorlatende verhardingslagen, inclusief de funderingslaag, dienen een minimale doorlatendheid van  $5.4 \cdot 10^{-5}$  m/s te hebben.
- Tijdens de uitvoering van de werken moeten de locaties van de infiltratiezones gevrijwaard worden van zware belasting om bodemverdichting te vermijden. Zo kan de infiltratiecapaciteit maximaal behouden blijven. Onderhavig advies werd opgemaakt op basis van V5 op het omgevingsloket.

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

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

**Strikt naleven van het advies van Provincie Antwerpen – Dienst waterbeleid onder ref. WAAD-2026-2017 ontvangen op 27 juli 2026 met in het bijzonder:**

- Alle waterdoorlatende verhardingslagen, inclusief de funderingslaag, dienen een minimale doorlatendheid van  $5.4 \cdot 10^{-5}$  m/s te hebben.
- Tijdens de uitvoering van de werken moeten de locaties van de infiltratiezones gevrijwaard worden van zware belasting om bodemverdichting te vermijden. Zo kan de infiltratiecapaciteit maximaal behouden blijven. Onderhavig advies werd opgemaakt op basis van V5 op het omgevingsloket.

□ **Fluvius** heeft op 5 maart 2026 volgend advies uitgebracht: voorwaardelijk gunstig

- Via het omgevingsloket geven wij enkel advies voor appartementen, meergezinswoningen, verkavelingen en wegenis.

Voor alle andere vragen verwijzen wij graag naar onze website, [fluvius.be](http://fluvius.be) of het algemeen nummer 078 35 35 34.

Gelieve tijdig de nodige aanvragen te doen, via de website van Fluvius, in verband met de benodigde vermogens die mogelijks nodig zullen zijn voor een aansluiting op elektriciteit en/of gas.

Het dossier komt zo ook bij de juiste diensten terecht.

De eindconclusie van het advies luidt als volgt: voorwaardelijk gunstig (5 maart 2026).

**Naar aanleiding van het ongunstig advies van Provincie Antwerpen – Dienst waterbeleid werd er een wijzigingslus met projectinhoudversie V5 aangeleverd op 11/6/2026. Deze nieuwe PIV V5 werd aanvaard op 12/6/2026. Er werden opnieuw adviezen gevraagd en een nieuw openbaar onderzoek georganiseerd. Omdat de aanpassingen in PIV V5 enkel betrekking hebben op de riolering/verharding werd er niet opnieuw advies gevraagd aan Fluvius.**

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

**Strikt naleven van het advies van Fluvius ontvangen op 5 maart 2026.**

- ☐ **Brandweer Lier** heeft op 9 april 2026 onder ref. P21303-002/01 volgend advies uitgebracht: geen bezwaar

Het volledige brandweeradvies is terug te vinden op het omgevingsloket.

De eindconclusie van het advies luidt als volgt: geen bezwaar (9 april 2026).

**Naar aanleiding van het ongunstig advies van Provincie Antwerpen – Dienst waterbeleid werd er een wijzigingslus met projectinhoudversie V5 aangeleverd op 11/6/2026. Deze nieuwe PIV V5 werd aanvaard op 12/6/2026. Er werden opnieuw adviezen gevraagd en een nieuw openbaar onderzoek georganiseerd. Omdat de aanpassingen in PIV V5 enkel betrekking hebben op de riolering/verharding werd er niet opnieuw advies gevraagd aan Brandweer Lier.**

**Het standpunt van Brandweer Lier wordt bijgetreden.**

- ☐ **Pidpa - Riolering** heeft op 4 maart 2026 onder ref. L-30-643/ 208891 volgend advies uitgebracht: voorwaardelijk gunstig
  - Betreffende de aan te leggen rioleringsinfrastructuur aangaande de bovenvermelde adviesaanvraag kunnen wij u meedelen:
    - 1. Beschrijvend gedeelte:
      - 1.a. Van toepassing zijnde regelgeving:
        - Het reglement voor de aanleg van rioleringsinfrastructuur in ontwikkelingen, goedgekeurd door de gemeenteraad (zie website [www.pidpa.be](http://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](http://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](http://www.pidpa.be)).
- Het hemelwater- en droogteplan van deze gemeente is beschikbaar. Deze zijn raadpleegbaar op onze website [www.pidpa.be](http://www.pidpa.be).
- Het watertoetsbesluit en de daarbij horende informatieplicht ([www.waterinfo.be/watertoets](http://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 dient aangesloten te worden op de gemengde riolering langs de Waversesteenweg.
- De RWA-afvoer mag aangesloten worden op de gemengde riolering langs de Waversesteenweg.
- Het is steeds toegestaan de RWA volledig te laten infiltreren op eigen terrein indien het grondwaterniveau en de infiltratiecapaciteit van de bodem dit toelaten.
- Bij nieuwbouw of herbouw van een gebouw, bij verbouwing van een bestaand gebouw met werken aan de afwatering of bij uitbreiding van een bestaand gebouw, dat een wooneenheid bevat, is de plaatsing van een of meer hemelwaterputten verplicht.
- De dakafvoeren van de bijgebouwen worden telkens mee aangesloten op de hemelwaterput voor hergebruik, en dienen meegenomen te worden in de berekening voor het volume van de hemelwatervoorzieningen.
- Alle woningen krijgen een hemelwaterput met een volume van 7.500 liter m.u.v. de woning op lot 4; deze krijgt een hemelwaterput van 10.000 liter. Hiermee wordt voldaan aan de GSVH.
- De hemelwaterput dient voorzien te zijn van effectief hergebruik van regenwater. Het opgevangen hemelwater wordt maximaal gebruikt voor toepassingen waar geen drinkwaterkwaliteit voor nodig is, waaronder toiletspoeling, poetswater, wasmachine en gebruik voor de tuin.
- Er worden 7 wooneenheden aangesloten op het hergebruik, waarmee wordt voldaan aan de GSVH.
- De overloop van de hemelwaterputten wordt aangesloten op een collectieve infiltratievoorziening d.m.v. FluvioStones. Wij staan op basis van het toegevoegde document deze gevraagde uitzondering in deze specifieke situatie toe.
- De oppervlakte hiervan wordt meegerekend voor de bepaling van de dimensionering van de infiltratievoorziening. Deze heeft min. 33.683 liter (effectief 33.683,4 liter) infiltratievolume en min. 81,66 m<sup>2</sup> (effectief 310 m<sup>2</sup>) infiltratie oppervlakte. Hiermee wordt voldaan aan de GSVH.
- De overloop van de infiltratievoorziening wordt aangesloten op de gemengde riolering t.h.v. de rooilijn. Deze overloop mag pas in werking treden zodra de voorziening verzadigd is.

- Er moet voor gezorgd worden dat de infiltratievoorziening zich bevindt boven het grondwatervniveau.
- Waterdoorlatende verhardingen met een hellingspercentage van minder dan 2% dienen niet te worden opgenomen in de berekening voor de dimensionering van de hemelwatervoorzieningen.
- De oppervlakte van de onverharde zone dient minimaal een vierde van de afwaterende oppervlakte te bedragen.
- Een voldoende gedimensioneerde (volgens 'waterwegwijzer bouwen en verbouwen') en goed werkende voorbehandelingsinstallatie (septische put) op de afvoer van de toiletten is verplicht.
- Elke woning wordt voorzien van een septische put. Deze werden op het plan ingetekend met een volume van 2.000 liter per woning, wat overeenstemt met 7 x 5 IE.
- De bestaande rioolaansluiting dient hergebruikt te worden. Tijdens de werkzaamheden dient deze aansluiting op een degelijke wijze afgesloten te worden, zodat er geen onnodig vuil, zand, afval... in de riolering kan terechtkomen. Nieuwe of extra aansluitingen (op een andere locatie of met een grotere diameter) zijn ten laste van de ontwikkelaar. Hiervoor dient u vooraf een toelating te krijgen van Pidpa.
- Eén DWA-huisaansluitputje ter hoogte van elke overgang van privéwaterafvoer naar het openbaar saneringsnetwerk is verplicht.
- Eén RWA-huisaansluitputje ter hoogte van elke overgang van privéwaterafvoer naar het openbaar netwerk is verplicht.
- De huisaansluitputjes, de plaatsing ervan en de aansluiting(en) op de riolering zijn ten laste van de ontwikkelaar.
- Deze putjes dienen te voldoen aan de voorwaarden voor een standaard huisaansluiting:
  - minimaal 0,5 m en maximaal 1 m uit elkaar
  - maximale diameter van 125 mm voor DWA en 160 mm voor RWA
  - de bovenkant van de buis maximum 50 cm onder het maaiveld ter hoogte van de rooilijn

- De aansluitingen dienen aangevraagd te worden bij Pidpa-Riolering ([www.pidpa.be](http://www.pidpa.be)).

- Dossierkost

Er dient door de ontwikkelaar een éénmalige dossierkost betaald te worden van € 875,00 euro (excl. BTW), zoals vermeld in punt 2.b. en conform artikel 5 van het ontwikkelingsreglement (deze dossierkost dient betaald te worden nadat de vergunning werd afgeleverd).

2.b. Algemene voorwaarden:

- De dossierkost, conform artikel 5 van het ontwikkelingsreglement, dient betaald te worden nadat Pidpa in kennis werd gesteld van het afleveren van de vergunning. Deze dossierkost wordt door Pidpa rechtstreeks aan de ontwikkelaar gefactureerd. Deze dossierkost staat volledig los van een eventuele offerte voor het uitvoeren van werken door Pidpa.
- Voor elke aansluiting op de riolering (dus ook op bestaande wachtaansluitingen/huisaansluitputjes) dient een aanvraag gericht te worden aan Pidpa-Riolering.
- Bij een bemaling is het verplicht een zandvang en een debietmeter te plaatsen.
- Bij calamiteiten (vervuiling/verstopping/wateroverlast/...) ten gevolge van de lozing van bemalingswater zullen alle kosten worden verhaald op de veroorzaker.
- De keuring van de afvoer van de privéwaterafvoer is verplicht:
  - bij nieuwbouw of herbouw
  - bij het realiseren van een bijkomende aansluiting of het plaatsen van een IBA
  - bij de aanleg van een gescheiden riolering op het openbaar domein tenzij er een conform keuringsattest kan voorgelegd worden van nieuw- of herbouw dat niet ouder is dan 5 jaar

3. Beoordeling:

Het advies is voorwaardelijk gunstig.

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

**Naar aanleiding van het ongunstig advies van Provincie Antwerpen – Dienst waterbeleid werd er een wijzigingslus met projectinhoudversie V5 aangeleverd op 11/6/2026. Deze nieuwe PIV V5 werd aanvaard op 12/6/2026. Er werden opnieuw adviezen gevraagd en een nieuw openbaar onderzoek georganiseerd.**

**Pidpa - Riolering** heeft op 16 juni 2026 onder ref. P21591-001/01 volgend advies uitgebracht: voorwaardelijk gunstig

- Betreffende de aan te leggen rioleringsinfrastructuur aangaande de bovenvermelde adviesaanvraag kunnen wij u meedelen:
  - 1. Beschrijvend gedeelte:
    - 1.a. Van toepassing zijnde regelgeving:
      - Het reglement voor de aanleg van rioleringsinfrastructuur in ontwikkelingen, goedgekeurd door de gemeenteraad (zie website [www.pidpa.be](http://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](http://vlaanderen.be))).
      - Gecodificeerd Decreet Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO)
      - De code van goede praktijk voor het ontwerp, de aanleg en het onderhoud van rioleringsystemen.
      - Het algemeen waterverkoopreglement (zie onze website bij Waterverkoopreglementen | Pidpa).
      - Het bijzonder waterverkoopreglement (zie onze website bij Waterverkoopreglementen | Pidpa).
      - De technische voorschriften private waterafvoer (zie website [www.pidpa.be](http://www.pidpa.be)).
      - Het hemelwater- en droogteplan van deze gemeente is beschikbaar. Deze zijn raadpleegbaar op onze website [www.pidpa.be](http://www.pidpa.be).
      - Het watertoetsbesluit en de daarbij horende informatieplicht ([www.waterinfo.be/watertoets](http://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 dient aangesloten te worden op de gemengde riolering langs de Waversesteenweg.
      - De RWA-afvoer mag aangesloten worden op de gemengde riolering langs de Waversesteenweg.
      - Het is steeds toegestaan de RWA volledig te laten infiltreren op eigen terrein indien het grondwaterniveau en de infiltratiecapaciteit van de bodem dit toelaten.

- Bij nieuwbouw of herbouw van een gebouw, bij verbouwing van een bestaand gebouw met werken aan de afwatering of bij uitbreiding van een bestaand gebouw, dat een woongelegenheid bevat, is de plaatsing van een of meer hemelwaterputten verplicht.
- De dakafvoeren van de bijgebouwen worden telkens mee aangesloten op de hemelwaterput voor hergebruik, en dienen meegenomen te worden in de berekening voor het volume van de hemelwatervoorzieningen.

- Alle woningen krijgen een hemelwaterput met een volume van 7.500 liter m.u.v. de woning op lot 4; deze krijgt een hemelwaterput van 10.000 liter. Hiermee wordt voldaan aan de GSVH.

- De hemelwaterput dient voorzien te zijn van effectief hergebruik van regenwater. Het opgevangen hemelwater wordt maximaal gebruikt voor toepassingen waar geen drinkwaterkwaliteit voor nodig is, waaronder toiletspoeling, poetswater, wasmachine en gebruik voor de tuin.

- Er worden 7 wooneenheden aangesloten op het hergebruik, waarmee wordt voldaan aan de GSVH.

- 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 dient aangesloten te worden op de gemengde riolering langs de Waversesteenweg.

- De RWA-afvoer mag aangesloten worden op de gemengde riolering langs de Waversesteenweg.

- Het is steeds toegestaan de RWA volledig te laten infiltreren op eigen terrein indien het grondwaterniveau en de infiltratiecapaciteit van de bodem dit toelaten.

- Bij nieuwbouw of herbouw van een gebouw, bij verbouwing van een bestaand gebouw met werken aan de afwatering of bij uitbreiding van een bestaand gebouw, dat een woongelegenheid bevat, is de plaatsing van een of meer hemelwaterputten verplicht.

- De dakafvoeren van de bijgebouwen worden telkens mee aangesloten op de hemelwaterput voor hergebruik, en dienen meegenomen te worden in de berekening voor het volume van de hemelwatervoorzieningen.

- Alle woningen krijgen een hemelwaterput met een volume van 7.500 liter m.u.v. de woning op lot 4; deze krijgt een hemelwaterput van 10.000 liter. Hiermee wordt voldaan aan de GSVH.

- De hemelwaterput dient voorzien te zijn van effectief hergebruik van regenwater. Het opgevangen hemelwater wordt maximaal gebruikt voor toepassingen waar geen drinkwaterkwaliteit voor nodig is, waaronder toiletspoeling, poetswater, wasmachine en gebruik voor de tuin.

- Er worden 7 wooneenheden aangesloten op het hergebruik, waarmee wordt voldaan aan de GSVH.

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](http://www.pidpa.be)).
- Dossierkost

Er dient door de ontwikkelaar een éénmalige dossierkost betaald te worden van € 875,00 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 voorwaardelijk gunstig.

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

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

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

**Strikt naleven van het advies van Pidpa – Riolering onder ref. P21591-001/01 ontvangen op 16 juni 2026.**

- ☐ **Cel Integraal Waterbeheer** heeft geen advies uitgebracht.

**Naar aanleiding van het ongunstig advies van Provincie Antwerpen – Dienst waterbeleid werd er een wijzigingslus met projectinhoudversie V5 aangeleverd op 11/6/2026. Deze nieuwe PIV V5 werd aanvaard op 12/6/2026. Er werden opnieuw adviezen gevraagd en een nieuw openbaar onderzoek georganiseerd.**

**Cel Integraal Waterbeheer** heeft geen advies uitgebracht. Het advies wordt geacht stilzwijgend gunstig te zijn.

- ☐ **Cel Mobiliteit** heeft volgend advies uitgebracht: voorwaardelijk gunstig

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

Het detailontwerp van opritten volgt nog in een later stadium, echter dient met volgende aspecten rekening gehouden te worden:

- De opritten mogen maximaal 3m breed zijn.

- De opritten dienen op die manier aangelegd te worden dat er zowel voorwaarts in- als uitgereden kan worden;. Het is namelijk een belangrijke gewestweg met hoge verkeersintensiteiten, waarbij een fietspad moet gekruist worden én de veiligheid gegarandeerd dient te worden.

- Er dient rekening gehouden te worden met mogelijke bijkomende voorwaarden van Agentschap Wegen & Verkeer (AWV)

**Naar aanleiding van het ongunstig advies van Provincie Antwerpen – Dienst waterbeleid werd er een wijzigingslus met projectinhoudversie V5 aangeleverd op 11/6/2026. Deze nieuwe PIV V5 werd aanvaard op 12/6/2026. Er werden opnieuw adviezen gevraagd en een nieuw openbaar onderzoek georganiseerd.**

**Omdat de aanpassingen in PIV V5 enkel betrekking hebben op de riolering/verharding werd er niet opnieuw advies gevraagd aan Cel mobiliteit.**

**Het standpunt van Cel mobiliteit wordt slechts deels bijgetreden. De voorwaarde met betrekking tot het beperken van de breedte van de oprit tot maximaal 3m kan niet worden bijgetreden omdat de breedte van de erfdienstbare doorgang op het vergunde verkavelingsplan in dossier OMV\_2023050027 al 3m50 was en er toen door cel Mobiliteit een gunstig advies werd gegeven.**

**De volgende voorwaarden worden opgelegd in de vergunning:**

- De opritten dienen op die manier aangelegd te worden dat er zowel voorwaarts in- als uitgereden kan worden. Het is namelijk een belangrijke gewestweg met hoge verkeersintensiteiten, waarbij een fietspad moet gekruist worden én de veiligheid gegarandeerd dient te worden.
- Er dient rekening gehouden te worden met mogelijke bijkomende voorwaarden van Agentschap Wegen & Verkeer (AWV)

☐ **Cel technisch bureau** heeft volgend advies uitgebracht: voorwaardelijk gunstig

Projectinhoudversie 4

Het voorwaardelijk gunstig advies m.b.t. riolering wordt integraal gevolgd.

**Naar aanleiding van het ongunstig advies van Provincie Antwerpen – Dienst waterbeleid werd er een wijzigingslus met projectinhoudversie V5 aangeleverd op 11/6/2026. Deze nieuwe PIV V5 werd aanvaard op 12/6/2026. Er werden opnieuw adviezen gevraagd en een nieuw openbaar onderzoek georganiseerd.**

**Cel technisch bureau** heeft volgend advies uitgebracht: voorwaardelijk gunstig

Projectinhoudversie 5

Het voorwaardelijk gunstig advies van Pidpa - riolering wordt integraal bijgetreden.

De eindconclusie van het advies luidt als volgt: voorwaardelijk gunstig (26 juni 2026).

**Het standpunt van Cel technisch bureau wordt bijgetreden, de volgende voorwaarde zal worden opgelegd in de vergunning:**

**Strikt naleven van het advies van Cel technisch bureau met in het bijzonder:**

- **Het voorwaardelijk gunstig advies van Pidpa - riolering wordt integraal bijgetreden.**

☐ **Vastgoed** heeft volgend advies uitgebracht: voorwaardelijk gunstig

De grondafstand werd nog niet uitgevoerd.

Het lot A met een oppervlakte van  $\pm 56\text{m}^2$ , zoals bepaald in de verkaveling, gelegen voor de woningen, moet nog gratis, vrij en onbelast worden overgedragen aan de stad Lier.

Het advies is dan voorwaardelijk gunstig op voorwaarde dat het lot A, met een oppervlakte van  $\pm 56\text{m}^2$ , effectief gratis, vrij en onbelast wordt overgedragen aan de stad Lier.

Volgende voorwaarden werden door **Vastgoed** opgelegd:

Het lot A gelegen voor de loten 1→7 zoals te zien is op het vergunde verkavelingsplan OMV\_2023050027, met een oppervlakte van  $\pm 56\text{m}^2$ , moet effectief gratis, vrij en onbelast worden overgedragen aan de stad Lier.

De eindconclusie van het advies luidt als volgt: voorwaardelijk gunstig (23 maart 2026).

**Naar aanleiding van het ongunstig advies van Provincie Antwerpen – Dienst waterbeleid werd er een wijzigingslus met projectinhoudversie V5 aangeleverd op 11/6/2026. Deze nieuwe PIV V5 werd aanvaard op 12/6/2026. Er werden opnieuw adviezen gevraagd en een nieuw openbaar onderzoek georganiseerd.**

**Omdat de aanpassingen in PIV V5 enkel betrekking hebben op de riolering/verharding werd er niet opnieuw advies gevraagd aan Cel vastgoed.**

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

- **Het lot A gelegen voor de loten 1→7 zoals te zien is op het vergunde verkavelingsplan OMV\_2023050027, met een oppervlakte van  $\pm 56\text{m}^2$ , moet effectief gratis, vrij en onbelast worden overgedragen aan de stad Lier.**

#### **ADVIES OMGEVINGSAMBTENAAR**

De aanvraag ingediend door Firefly Projects BV, MOOX BV en de heer Peter Nauwelaerts inzake **bouwen 7 woningen met bijgebouwen**, gelegen Waversesteenweg ZN te 2500 Lier, wordt geadviseerd, voor:

Volgende stedenbouwkundige handelingen worden voorwaardelijk gunstig geadviseerd:

- Bouwen of herbouwen: Het bouwen van een eengezinswoning.
- Bouwen of herbouwen: Het bouwen van een eengezinswoning.
- Bouwen of herbouwen: Het bouwen van een eengezinswoning.
- Bouwen of herbouwen: Het bouwen van een eengezinswoning.
- Bouwen of herbouwen: Het bouwen van een eengezinswoning.
- Bouwen of herbouwen: Het bouwen van een eengezinswoning.
- Bouwen of herbouwen: Het bouwen van een eengezinswoning.
- Nieuwbouw van bijgebouwen en niet overdekte lage constructie: Het aanleggen van een pad in grind.
- Nieuwbouw van bijgebouwen en niet overdekte lage constructie: Het aanleggen van een pad.
- Nieuwbouw van bijgebouwen en niet overdekte lage constructie: Het aanleggen van een pad.
- Nieuwbouw van bijgebouwen en niet overdekte lage constructie: Het aanleggen van een pad.
- Nieuwbouw van bijgebouwen en niet overdekte lage constructie: Het aanleggen van een pad in grind.
- Nieuwbouw van bijgebouwen en niet overdekte lage constructie: Het aanleggen van een oprit.
- Nieuwbouw van bijgebouwen en niet overdekte lage constructie: Het aanleggen van een parking.
- Nieuwbouw van bijgebouwen en niet overdekte lage constructie: Het aanleggen van een parking.
- Nieuwbouw van bijgebouwen en niet overdekte lage constructie: Het aanleggen van een parking.

- [illegible]

- Nieuwbouw van bijgebouwen, niet-overdekte lage constructies en andere handelingen: Het aanleggen van een wadi.
- Nieuwbouw van bijgebouwen, niet-overdekte lage constructies en andere handelingen: Het aanleggen van een wadi.

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

#### **Stedenbouwkundige voorwaarden**

- **Strikt naleven van het advies van Agentschap Wegen en Verkeer – District Brecht onder ref. AV/123/2026/00369/A ontvangen op 6 juli 2026 met in het bijzonder:**
  - De ondergrondse constructies moeten minstens 4 meter achter de rooilijn worden geplaatst.
- **Strikt naleven van het advies van Provincie Antwerpen – Dienst waterbeleid onder ref. WAAD-2026-2017 ontvangen op 27 juli 2026 met in het bijzonder:**
  - Alle waterdoorlatende verhardingslagen, inclusief de funderingslaag, dienen een minimale doorlatendheid van 5.4\*10<sup>-5</sup> m/s te hebben.
  - Tijdens de uitvoering van de werken moeten de locaties van de infiltratiezones gevrijwaard worden van zware belasting om bodemverdichting te vermijden. Zo kan de infiltratiecapaciteit maximaal behouden blijven. Onderhavig advies werd opgemaakt op basis van V5 op het omgevingsloket.
- **Strikt naleven van het advies van Fluvius ontvangen op 5 maart 2026.**
- **Strikt naleven van het advies van Pidpa – Riolering onder ref. P21591-001/01 ontvangen op 16 juni 2026.**
- 1.
- **Strikt naleven van het advies van Cel technisch bureau met in het bijzonder:**
  - Het voorwaardelijk gunstig advies van Pidpa - riolering wordt integraal bijgetreden.
- De opritten dienen op die manier aangelegd te worden dat er zowel voorwaarts in- als uitgereden kan worden. Het is namelijk een belangrijke gewestweg met hoge verkeersintensiteiten, waarbij een fietspad moet gekruist worden én de veiligheid gegarandeerd dient te worden.
- Er dient rekening gehouden te worden met mogelijke bijkomende voorwaarden van Agentschap Wegen & Verkeer (AWV)
- Het lot A gelegen voor de loten 1→7 zoals te zien is op het vergunde verkavelingsplan OMV\_2023050027, met een oppervlakte van ±56m<sup>2</sup>, moet effectief gratis, vrij en onbelast worden overgedragen aan de stad Lier.

#### **BESLUIT VAN HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 03/08/2026:**

---

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 niet kunnen worden bijgetreden.

Art. 2:

Het college beslist de aanvraag ingediend door Karin Reijnaers namens Firefly Projects BV, Jill Mossoux namens MOOX BV en de heer Peter Nauwelaerts inzake het bouwen 7 woningen met bijgebouwen, gelegen Waversesteenweg ZN, 2500 Lier te vergunnen met voorwaarden

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

Art. 3:

Volgende stedenbouwkundige voorwaarden worden opgelegd:

- **Strikt naleven van het advies van Agentschap Wegen en Verkeer – District Brecht onder ref. AV/123/2026/00369/A ontvangen op 6 juli 2026 met in het bijzonder.**
  - De ondergrondse constructies moeten minstens 4 meter achter de rooilijn worden geplaatst.
- **Strikt naleven van het advies van Provincie Antwerpen – Dienst waterbeleid onder ref. WAAD-2026-2017 ontvangen op 27 juli 2026 met in het bijzonder:**
  - Alle waterdoorlatende verhardingslagen, inclusief de funderingslaag, dienen een minimale doorlatendheid van 5.4\*10<sup>-5</sup> m/s te hebben.
  - Tijdens de uitvoering van de werken moeten de locaties van de infiltratiezones gevrijwaard worden van zware belasting om bodemverdichting te vermijden. Zo kan de infiltratiecapaciteit maximaal behouden blijven. Onderhavig advies werd opgemaakt op basis van V5 op het omgevingsloket.
- **Strikt naleven van het advies van Fluvius ontvangen op 5 maart 2026.**
- **Strikt naleven van het advies van Pidpa – Riolering onder ref. P21591-001/01 ontvangen op 16 juni 2026.**
- 2.
- **Strikt naleven van het advies van Cel technisch bureau met in het bijzonder:**
  - Het voorwaardelijk gunstig advies van Pidpa - riolering wordt integraal bijgetreden.
- De opritten dienen op die manier aangelegd te worden dat er zowel voorwaarts in- als uitgereden kan worden. Het is namelijk een belangrijke gewestweg met hoge verkeersintensiteiten, waarbij een fietspad moet gekruist worden én de veiligheid gegarandeerd dient te worden.
- Er dient rekening gehouden te worden met mogelijke bijkomende voorwaarden van Agentschap Wegen & Verkeer (AWV)
- Het lot A gelegen voor de loten 1→7 zoals te zien is op het vergunde verkavelingsplan OMV\_2023050027, met een oppervlakte van ±56m<sup>2</sup>, moet effectief gratis, vrij en onbelast worden overgedragen aan de stad Lier.

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

**Volgende bepalingen zijn eveneens van toepassing:**

- De omgevingsvergunning wordt verleend onder voorbehoud van de betrokken burgerlijke rechten. Het verlenen van deze vergunning houdt derhalve geen enkele beslissing in omtrent het bestaan en de draagwijdte van deze rechten. Krachtens artikel 144 van de Grondwet behoren geschillen over burgerlijke rechten, zoals erfdienstbaarheden, tot de uitsluitende bevoegdheid van de burgerlijke rechtbanken.
- Deze omgevingsvergunning beperkt zich tot de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen. Eventueel onvergunde vergunningsplichtige stedenbouwkundige handelingen worden hiermee niet stilzwijgend goedgekeurd en dienen deel uit te maken van een afzonderlijke omgevingsvergunningsaanvraag.
- Het project moet volledig conform de stedenbouwkundige verordening toegankelijkheid worden gerealiseerd.
- Het decreet van 1 juni 2012 betreffende de beveiliging van woningen door optische rookmelders dient te worden nageleefd.
- De groenvoorzieningen opgetekend op het inplantingsplan worden aangelegd met streekeigen bomen en/of beplanting en dit ten laatste het eerste plantseizoen volgend op de uitvoering van de vergunde werken. Meer informatie over groenvoorzieningen kan u terugvinden in het programma van eisen groeninrichting op de website van de stad: <https://www.lier.be/wonen-en-leven/natuur-milieu-en-duurzaamheid/groen/groeninrichting-in-lier>
- Voor aansluitingen op de openbare riolering, verlagen van boordstenen, aanleggen van opritten en overbrugging boordgracht dient u online een aanvraag in te dienen. U kan de online aanvraagformulieren terugvinden op de website van de stad: <https://www.lier.be/aanvragen-en-vergunningen>
- Vanaf 1 april 2024 wordt er geen voetpadwaarborg meer gevraagd. Mogelijks moet u wel een plaatsbeschrijving bezorgen aan de stad van het openbaar domein tussen de perceelsgrens en de rijweg. Dit bij aanvang van de werken. Bij de beëindiging van de werken dient u het einde van de werken te melden aan de stad. Een medewerker van de stad komt de toestand van het openbaar domein ter plaatse controleren. Eventuele kosten zullen worden doorgerekend aan de aanvrager. Meer informatie kan u terugvinden op de website van de stad: <https://www.lier.be/wonen-en-leven/bouwen-en-verbouwen/aanvragen-en-vergunningen/schade-openbaar-domein-vroeger-voetpadwaarborg>
- Het uitzetten van de bouwlijn dient te gebeuren door de bouwheer of diens aangestelden, zijnde architect en/of aannemer. Het foutief uitzetten van de bouwlijn is een bouwmisdrijf. De gemeente behoudt zich het recht voor om gerichte controles uit te voeren.
- De bouwheer dient zich te houden aan de grondverzetregeling overeenkomstig het Vlaams Reglement Bodemsanering (VLAREBO).
- ◆ Deze vergunning stelt de aanvrager niet vrij van het aanvragen en verkrijgen van eventuele andere vergunningen of machtigingen, als die nodig zouden zijn.
- ◆ Indien er bij de uitvoeringsfase van een stedenbouwkundig project van een omgevingsvergunning een werk nodig blijkt met een aanzienlijke milieu-impact, zoals gerubriceerd in Vlarem II bijlage 1, dient een omgevingsvergunning met milieu-luik aangevraagd te worden, zodat de goedkeuring kan optreden voor de aanvang van de werken.
- ◆ De overdracht van een omgevingsvergunning wat betreft de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit, vermeld in artikel 79 van het decreet van 25 april 2014, wordt door de exploitant aan wie de omgevingsvergunning wordt overgedragen, voorafgaand aan de overdracht met een beveiligde zending gemeld aan de overheid die bevoegd is voor het project vóór de overdracht conform artikel 15 van het decreet van 25 april 2014.
- ◆ De exploitant van een ingedeelde inrichting of activiteit meldt met een beveiligde zending binnen twee maanden nadat een van de volgende gebeurtenissen zich heeft voorgedaan, aan de bevoegde overheid, vermeld in artikel 15 van het decreet van 25 april 2014 :
  - het verval van de vergunning die de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit tot voorwerp heeft, vermeld in artikel 99 van het decreet van 25 april 2014;
  - de vrijwillige gedeeltelijke of gehele definitieve stopzetting van de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit.

- ♦ 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.

## **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