



Dossiernummer **2026/87/OMV_2026027092**
Energieprestatienummer 12021-G-202687

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

De aanvraag ingediend door Lesley De Meyer - Kim Bouwens wonende te Putsesteenweg 23 te 2500 Lier, werd per beveiligde zending verzonden op 3 maart 2026 en vervolledigd op 12 augustus 2026

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

De aanvraag heeft betrekking op een terrein, gelegen Putsesteenweg 23, 2500 Lier, kadastraal gekend als afdeling 4 sectie C nr. 152D3.

Het betreft een aanvraag tot uitbreiden halfopen eengezinswoning.

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 met landelijk karakter. 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.

Artikel 6 van hetzelfde K.B. geeft aangaande de woongebieden de volgende nadere aanwijzingen: de woongebieden met landelijk karakter zijn bestemd voor woningbouw in het algemeen en tevens voor landbouwbedrijven.

Volgens de omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, gewijzigd op 25 januari 2002 en 25 oktober 2002, zijn volgende bijkomende bepalingen van toepassing voor de woongebieden met een landelijk karakter:

Woongebieden met landelijk karakter zijn in hoofdzaak bestemd voor woningbouw in het algemeen en tevens voor landbouwbedrijven. Zowel bewoning als landbouw zijn bijgevolg de hoofdbestemmingen van het gebied, en beide bestemmingen staan er op gelijke voet. Daarnaast kunnen eveneens de andere inrichtingen, voorzieningen en activiteiten, bedoeld in artikel 5.1.0. worden toegelaten.

Voor inrichtingen bestemd voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf - met inbegrip van de para-agrarische bedrijven blijft de voorwaarde gelden dat zij slechts toelaatbaar zijn voorzover zij niet wegens de taken van bedrijf die zij uitvoeren moeten worden afgezonderd in een daartoe aangewezen gebied. Er dient dan ook steeds te worden onderzocht of zij bestaanbaar zijn met de bestemming van woongebied met landelijk karakter. Concreet betekent dit dat zij niet van aard mogen zijn de woon- of landbouwfunctie van het gebied te verstoren.

Bovendien geldt voor elk van de niet-residentiële inrichtingen, activiteiten en voorzieningen, bedoeld in artikel 5.1.0. dat zij slechts toelaatbaar zijn voorzover zij verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

Het goed situeert zich volgens dit gewestplan in een agrarisch gebied.

Volgens artikel 11.4.1. van het K.B. van 28 december 1972, gewijzigd bij het koninklijk besluit van 13 december 1978 en de decreten van 23 juni 1993 en 13 juli 1994 betreffende de inrichting en de toepassing van de gewestplannen en de ontwerp-gewestplannen zijn de agrarische gebieden bestemd voor de landbouw in de ruime zin. Behoudens bijzondere bepalingen mogen de agrarische gebieden enkel bevatten de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen, de woning van de exploitanten, benevens de verblijfsgelegenheid voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt, en eveneens para-agrarische bedrijven. Gebouwen bestemd voor niet aan de grond gebonden agrarische bedrijven met industrieel karakter of voor intensieve veeteelt, mogen slechts worden opgericht op ten minste 300 m van een woongebied of op ten minste 100 m van een woonuitbreidingsgebied, tenzij het een woongebied met een landelijk karakter betreft. De afstand van 300 m en 100 m geldt evenwel niet in geval van uitbreiding van bestaande bedrijven. De overschakeling naar bosgebied is toegestaan overeenkomstig de bepalingen van artikel 35 van het Veldwetboek, betreffende de afbakening van landbouw- en bosgebieden.

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. 4) sectie C 152 D3

gebouwen opgericht na maart 1962:

Het betreft een gebouw waarvan de opbouw in 1966 werd afgerond.

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

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

- **Stedenbouwkundige vergunning (k278)** d.d. 1 februari 1965 voor bouwen 2 woningen werd geweigerd door het college van burgemeester en schepenen.
- **Stedenbouwkundige vergunning (k286)** d.d. 3 mei 1965 voor bouwen 2 woningen werd bekomen door het college van burgemeester en schepenen.

Bouwmisdrijven

- Er zijn geen bouwmisdrijven gekend voor het betrokken goed.

BESCHRIJVING VAN DE OMGEVING EN DE AANVRAAG

Beschrijving van de omgeving

De aanvraag is gelegen aan een steenweg met eengezinswoningen in open en halfopen bouwvelden in een landelijke omgeving. Achter de woningen is het landschap open.

Beschrijving van de stedenbouwkundige handelingen

Aangevraagde handelingen

- Verbouwen en/of uitbreiden zonder functiewijziging en zonder wijziging van aantal wooneenheden: woning
- Verbouwen / Wijzigen Infrastructuur: verharding
- Nieuwbouw van bijgebouwen en niet overdekte lage constructie: luifel

Omschrijving aangevraagde handelingen

De aanvraag voorziet het uitbreiden van een eengezinswoning. Een bestaande luifel langs de linkerzijde wordt afgebroken. Hier komt een nieuwe veranda in de plaats met oppervlakte van 28m² met een kroonlijsthoogte van 3.31m ten opzichte van het naastliggende maaiveld. Deze uitbreiding wordt afgewerkt met een trespa gevelbekleding en aluminium buitenschrijnwerk, in het zwart. Er worden (onvergunde) constructies en verharding in de achtertuin afgebroken.

Een nieuwe luifel met oppervlakte van 40.5m² wordt ingeplant op 41.67m uit de voorste perceelsgrens. Deze constructie meet 4.5m op 9m en heeft een kroonlijsthoogte van 2.54m ten opzichte van het omliggende maaiveld. De verharding in de voortuin (voor de woning) wordt aangevraagd als te regulariseren.

Naar aanleiding van een ongunstig advies van Provincie Antwerpen – Dienst Waterbeleid werd er een wijzigingslus (projectinhoudversie 4) ingediend. Er wordt een bijkomende groenzone gecreëerd voor de nieuwe veranda en in de voortuin.

Geen functiewijziging

De voorgelegde aanvraag heeft volgende functie: wonen.

Deze functie blijft ongewijzigd.

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

1° wonen;

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

1° wonen

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

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

Adviezen

Volgende adviesinstanties zijn van toepassing:

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

Artikel 35 OVB

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

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

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

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

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

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

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

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

Voor de toepassing van het eerste lid wordt onder « direct werkende normen » verstaan : supranationale, wetkrachtige, 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, wetkrachtige, 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 interne **Cel Technisch bureau** wordt om advies verzocht als het voorwerp van de vergunningsaanvraag betrekking heeft op:

- overwelvingen en/of inname van het openbaar domein (opritten)
- rioleringsprincipes
- achteruitbouwstroken volgens een rooilijnplan

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
- oprit

INHOUDELIJKE BEOORDELING

Verordening

Gewestelijke publiciteitsverordening van 12 mei 2023

De publiciteitsverordening is niet van toepassing.

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

De gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake financiële lasten is niet van toepassing.

Bepaling van het plan dat van toepassing is op de aanvraag

De aanvraag moet getoetst worden aan de voorschriften van woongebied met landelijk karakter (voor de eerste 50m van het goed) en agrarisch gebied (voor het gedeelte achter de eerste 50m van het goed), volgens het gewestplan.

Planologische toets

Gewestplan

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

Er kunnen hier geen nieuwe constructies vergund worden in agrarisch gebied. De achterzijde van de nieuwe luifel bevindt zich op 50.67m. Volgende voorwaarde zal worden opgelegd:

- ***De nieuwe overdekte constructie (luifel) incl. naastliggende verharding moet volledig binnen het woongebied met landelijk karakter ingeplant worden (de voorste 50m van het perceel).***

Afwijkings- en uitzonderingsbepalingen

Niet van toepassing.

Decretale beoordelingselementen

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

Bescheiden woonaanbod

Niet van toepassing.

Waterparagraaf

Gewestelijke hemelwaterverordening 2023

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

De aanvraag betreft volgens de ingevulde gegevens:

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

De hemelwaterverordening is niet van toepassing, want het 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.

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

Zie beoordeling uitgebrachte adviezen.

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

De aanvraag heeft geen betrekking op een project als vermeld in bijlage 1 of 2 van het besluit van de Vlaamse Regering van 24 oktober 2025 tot uitvoering van titel IV van het Decreet Algemene Bepalingen Milieubeleid (DABM). Een project-MER of MER-screeningsnota is bijgevolg niet vereist.

Natuur- en soortentoets

Natuurtoets

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

Stikstof

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

Stikstofdecreet is niet van toepassing.

Het huidige project valt echter niet onder de toepassing van het Stikstofdecreet om de volgende redenen:

- er is geen extra verkeer na de aanlegfase;
- het betreffen louter rubrieken klasse 3;
- er worden louter stationaire bronnen ingezet tijdens de aanlegfase.

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.

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

Erfgoed- en archeologietoets

Archeologienota

De aanvraag vereist een bodemingreep buiten de (gedeeltelijk) vastgestelde archeologische zone. De oppervlakte van het betrokken perceel/de betrokken percelen, is kleiner dan 3.000 m². Een archeologienota is dus niet vereist.

Decreet grond- en pandenbeleid

Niet van toepassing.

Sloopopvolgingsplan

Niet van toepassing.

Voorlopig vastgesteld rooilijnplan

Niet van toepassing.

Goede ruimtelijke ordening

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

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

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

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

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

De Vlaamse Regering kan, thematisch of gebiedsspecifiek, integrale ruimtelijke voorwaarden bepalen, ter beoordeling van de inpassing van welbepaalde handelingstypes, of van handelingen in specifieke gebieden, in een goede ruimtelijke ordening, onverminderd strengere planologische voorschriften of verkavelingsvoorschriften.

Functionele inpasbaarheid:

De behouden functie (wonen) is inpasbaar in de omgeving.

Mobiliteitsimpact:

De verkeersbewegingen die gegenereerd worden kunnen op een normale manier opgenomen worden in de bestaande verkeersstromen.

Schaal, ruimtegebruik en bouwdichtheid:

Inplanting en gabarit van het gebouw zijn aanvaardbaar. De aanvraag voorziet in een normaal ruimtegebruik en een bouwdichtheid binnen de grenzen zoals bepaald voor de plaats. Het ontwerp schaalt zich op een goede manier in de omgeving mits het opleggen van voorwaarden.

Volgens de algemeen gehanteerde richtlijnen in Lier mag de bouwdiepte van het gelijkvloers maximaal 17m bedragen, met een kroonlijsthoogte van 3.5m. De vergund geachte toestand (foto voor inwerkingtreding Gewestplan) geeft reeds een diepere bouwdiepte weer dewelke

behouden blijft. Echter werd er nog een bijkomende constructie/afdak achter het vergund geacht volume opgetekend (bestaande en nieuwe toestand). Een regularisatie hiervan kan niet toegelaten worden aangezien de huidige bouwdiepte zich al ver buiten de maximaal toe te laten bouwdiepte bevindt. Bijgevolg wordt deze constructie uitgesloten uit de vergunning.

- **De constructie achteraan de woning (achter de garage) is niet vergund (geacht) en wordt uitgesloten uit de vergunning.**

Volgens de algemeen gehanteerde richtlijnen in Lier mag een opritbreedte (aan de grens met het openbaar domein) maximaal 3m bedragen en mag de voortuinverharding ook maximaal 50% bedragen. Het overige gedeelte moet aangeplant worden met levend groen. Aangezien de vergund geachte toestand van de opritbreedte meer bedraagt dan 3m kan dit behouden blijven, zie hiervoor ook het advies van de cel technisch bureau. Daarnaast wordt bijna de volledige voortuin, met uitzondering van een groenzone links en rechts, verhard aangevraagd. Dit kan niet worden toegelaten aangezien dit niet conform de richtlijnen is. Er wordt als voorwaarde opgelegd dat de verharding in de voortuin beperkt moet blijven tot maximaal 50%.

- **De verharding in de voortuin moet beperkt blijven tot maximaal 50%, het overige gedeelte moet aangeplant worden met levend groen.**

In de zij- en achtertuin is er in de bestaande toestand meer dan 400m² verharding aanwezig. Hiervan wordt er een deel onthard. Op het nieuwe inplantingsplan wordt onder oppervlakte verharding 346m² vermeld, dit klopt niet met de ingetekende verharding en kader met gegevens naast het perceel. Aangezien de verharding op de nieuwe toestand aanzienlijk minder bedraagt dan de vergund geachte toestand, de historische situatie en inplanting van de garage, kan dit (nieuwe toestand) aanvaard worden maar dit betreft het absoluut maximum.

Woonkwaliteit:

Woonkwaliteit is oké.

Bijdrage aan de verhoging van het ruimtelijk rendement:

Artikel 4.3.1§2, 2° stelt dat het vergunningverlenende bestuursorgaan ook met de bijdrage van het aangevraagde aan de verhoging van het ruimtelijk rendement rekening kan houden.

De aanvraag doet geen betekenisvolle bijdrage tot de verhoging van het ruimtelijk rendement, doch respecteert de kwaliteit van de woon- en leefomgeving. Het aangevraagde past zich in de betrokken omgeving in.

Visueel vormelijke aspecten:

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

Bodemreliëf:

Het bodemreliëf wijzigt niet of weinig.

Hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen:

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

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

Conclusie goede ruimtelijke ordening:

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

- **De constructie achteraan de woning (achter de garage) is niet vergund (geacht) en wordt uitgesloten uit de vergunning.**
- **De verharding in de voortuin moet beperkt blijven tot maximaal 50%, het overige gedeelte moet aangeplant worden met levend groen.**

Bespreking openbaar onderzoek / standpunt burens

Volgens artikel 83 van het besluit van de Vlaamse regering van 27 november 2015 betreffende de omgevingsvergunning, moet er geen openbaar onderzoek worden ingesteld.

Als de vergunningsaanvraag betrekking heeft op de oprichting, uitbreiding of afbraak van scheidingsmuren of muren die in aanmerking komen voor gemene eigendom, vraagt het bevoegde bestuur met een beveiligde zending het standpunt van de eigenaars van de aanpalende percelen, ongeacht of zij de aanvraag al dan niet mee ondertekend hebben. De eigenaars bezorgen hun standpunt binnen een vervalltermijn van dertig dagen die ingaat op de dag na de dag van ontvangst van het verzoek om een standpunt van het bevoegde bestuur, aan het bevoegde bestuur dat erom gevraagd heeft. Deze bepaling is niet van toepassing in het geval van een goedgekeurde verkaveling, waarbij het een scheiding betreft tussen 2 kavels uit de verkaveling.

De aanpalende eigenaar(s) werden aangeschreven aangezien de aanvraag betrekking heeft op de oprichting, uitbreiding of afbraak van scheidingsmuren of muren die in aanmerking komen voor gemene eigendom.

De aanpalende eigenaars hebben geen standpunt uitgebracht.

Beoordeling uitgebrachte adviezen

Provincie Antwerpen - Dienst Waterbeleid heeft op 6 augustus 2026 onder ref. WAAD-2026-2261 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-de-watertoets.html>
- **2. KENMERKEN WATERSYSTEEM**
 - 2.1. Waterloop nr. A.6.16, Itterbeek van 2de categorie
Het project paalt aan de waterloop.
 - 2.2. Kaartgegevens
Het project is (deels) gelegen in overstromingsgevoelig gebied volgens de watertoetsadvieskaart.
Volgens het gewestplan is het perceel gelegen in agrarische gebieden en woongebieden met landelijk karakter.
Het gebied is volgens de BWK biologisch minder waardevol.
 - 2.3 Voorschriften waterbeheerplan

Volgende voorschriften van een waterbeheerplan zijn van toepassing:

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

3. WETGEVING WATERLOPEN

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

3.1. Afstandsregels – erfdienstbaarheden: 1 en 5 meter zone

Verbod constructies – reliëfwijzigingen 5 m zone

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

Recht van doorgang en deponie waterbeheerder

In een zone van 5 meter landinwaarts vanaf de bovenste rand van het talud van de waterloop geldt ten voordele van de waterloopbeheerder een recht van doorgang voor het uitvoeren van noodzakelijke onderhouds- en ruimingwerken, en een recht van deponie voor het spreiden van onschadelijke ruimingsproducten en maaisel. Dit wil zeggen dat er langs beide kanten van de waterloop een zone van 5 meter landinwaarts gemeten vanaf de werkelijke kruin van de waterloop vrij moet worden gehouden van voorwerpen, constructies, aanplantingen en gebouwen die het recht van doorgang belemmeren.

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

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

Afsluitingen

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

Hagen

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

Verhardingen en ondergrondse constructies

Verhardingen(opritten, terrassen,...) , leidingen en ondergrondse constructies voorzien tot op een afstand van minder dan 5 m vanaf de bovenste rand van het talud van de waterloop moeten bestand zijn tegen het overrijden van machines tot 40 ton. Verhardingen zijn niet toegestaan binnen de 1 m landinwaarts gemeten vanaf de bovenste rand van het talud van de waterloop.

Beplantingen

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

1. ofwel een eerste rij bomen op een plantafstand van 5 m landinwaarts gemeten vanaf de bovenste rand van het talud van de waterloop en met een vrij te bepalen afstand tussen de bomen;
2. ofwel een eerste rij bomen op een plantafstand van 0,75 tot 1,00 m landinwaarts gemeten vanaf de bovenste rand van het talud van de waterloop met een afstand tussen de bomen van minimum 12 m, zodat de bereikbaarheid van de waterloop met machines blijft verzekerd, en een tweede rij bomen zoals vermeld onder punt 1.

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

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

Verbod bemesting 5 en 10 m zone

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

Verbod grondbewerkingen en pesticiden 1 m zone

Binnen een afstand van minimaal 1 meter vanaf de bovenste rand van het talud van de waterloop mag de grond niet bewerkt worden. Binnen deze 1 meter zone geldt voor land- en tuinbouwers ook een verbod op het gebruik van pesticiden (= biociden + gewasbeschermingsmiddelen). Voor particulieren bedraagt de minimale afstand voor het gebruik van pesticiden 6 meter vanaf de bovenste rand van het talud van de waterloop. Afhankelijk van het product kunnen er echter strengere regels gelden (1 tot 20m volgens de voorschriften op de verpakking).

3.2. Openbaar domein

De onbevaarbare waterlopen maken deel uit van het openbaar domein van de waterbeheerder.

De bedding van een waterloop van tweede categorie wordt geacht toe te behoren aan de provincie.

3.3. Werken aan waterlopen

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

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

4. VERENIGBAARHEID MET HET WATERSYSTEEM

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;

Er wordt aangegeven dat et bijgebouw en de uitbreiding via goten en standpijpen afwateren naar een aanpalende groenzone waardoor niet aan de GSV zou moeten worden voldaan. Er dienen echter leidingen te worden aangelegd om het water in de groenzone te krijgen (en de groenzone is niet verdiept). De aanvraag is in de huidige

vorm niet verenigbaar met de doelstellingen van het Decreet Integraal Waterbeleid (art. 1.2.2.). Onderhavig advies kan worden herzien indien gewijzigde plannen worden opgeladen waarbij rekening wordt gehouden met de in dit advies besproken punten.

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

Vermijden afstroom van hemelwater

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

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

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

De verhardingen (in het bijzonder de niet vergunde verharding in de voortuin) voldoen op basis van de plannen niet aan de geldende regelgeving.

Hemelwaterput en hergebruik

De aanvraag bestaat uit de oprichting van een bijgebouw en een uitbreiding waarbij het niet mogelijk is om nuttig hergebruik te voorzien zonder te breken in delen van de woning die momenteel niet worden verbouwd. Het is niet verplicht om een hemelwaterput te voorzien. Indien gewenst is dit wel toegestaan, er dient dan minstens een buiten- of dienstkraan op te worden aangesloten.

Infiltratievoorziening

Het bijgebouw en de uitbreiding zouden afwateren naar een naastliggende groenzone voor infiltratie op eigen terrein. Er is echter niet voldaan aan de voorwaarden voor infiltratie op eigen terrein aangezien er leidingen moeten worden aangelegd en niet enkel standpijpen. Om infiltratie op eigen terrein te behouden, dient het water zonder leidingen in een aanpalende groenzone te kunnen afwateren. Deze groenzone moet minimaal 25% van de verharde oppervlakte te bedragen En moet worden uitgewerkt met een licht komvormige maaiveldverlaging van minimum 5 cm diep. Voor het bijgebouw kan dit eenvoudig voor de uitbreiding zou het concept moeten worden herzien. Indien volledig aan bovenstaande voorwaarden kan worden voldaan dient er geen bijkomende infiltratievoorziening te worden geplaatst in alle andere gevallen wel. Het bijgebouw is vrijstaand en valt niet onder de uitbreidingsregels het andere dak wel. Hiertoe is het van belang dat er zoveel mogelijk dakoppervlakte mee wordt aangesloten op de voorziening (zonder dat daarvoor interne breekwerken moeten worden uitgevoerd in zones waar geen werken voorzien zijn).

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. Er dient een open infiltratiesysteem (infiltratiekom/gracht/wadi/...) te worden aangelegd. Open voorzieningen zijn efficiënter, onderhoudsvriendelijker en goedkoper in aanleg.

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. Indien de infiltratievoorziening in de achtertuin wordt voorzien kan het water via het maaiveld afstromen richting de waterloop. Indien men toch een overloop voorziet kan die enkel op de waterloop worden aangesloten mits het bekomen van een machtiging.

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.

De infiltratievoorziening voldoet niet aan de geldende regelgeving.

4.2. Voor de wijziging van overstromingsregime

Er mag geen ruimte voor water verloren gaan. Nodeloze ophogingen binnen het overstromingsgevoelig gebied zijn niet toegelaten. Deze worden in de huidige aanvraag ook niet aangevraagd.

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.

Uit de meest recente modellen blijkt dat voor een bui met een terugkeerperiode van 1000 jaar ter hoogte van het perceel in kwestie een waterpeil van ± 11.15 mTAW optreedt. 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. Door het overstromingsrisico moet het vloerpeil van het toekomstig aan te leggen gebouw voldoende hoog gekozen worden. Het overstromingsveilig bouwpeil bedraagt 11.15 mTAW en wordt gerespecteerd.

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

5. 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 werd opgemaakt op basis van V3 op het omgevingsloket.

De eindconclusie van het advies luidt als volgt: ongunstig (6 augustus 2026).

Naar aanleiding van bovenstaand ongunstig advies werd een wijzigingslus ingediend (projectinhoudversie 4). Er werd opnieuw advies gevraagd:

Provincie Antwerpen - Dienst Waterbeleid heeft op 14 augustus 2026 onder ref. WAAD-2026-2705 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-dewatertoets>.

Html

2. KENMERKEN WATERSYSTEEM

2.1. Waterloop nr. A.6.16, Itterbeek van 2de categorie
Het project paalt aan de waterloop.

2.2. Kaartgegevens

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

Volgens het gewestplan is het perceel gelegen in agrarische gebieden en woongebieden met landelijk karakter.

Het gebied is volgens de BWK biologisch minder waardevol.

2.3. Voorschriften waterbeheerplan

Volgende voorschriften van een waterbeheerplan zijn van toepassing:

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

3. WETGEVING WATERLOPEN

Onderhavig hoofdstuk bevat enkele aandachtspunten uit de wetgeving waterlopen waarmee bij de verdere ontwikkeling van het perceel rekening moet worden gehouden.

Deze regels zijn ook van toepassing op handelingen waarvoor geen vergunning moet worden aangevraagd zoals bijvoorbeeld het aanplanten van een haag.

3.1. Afstandsregels – erfdienstbaarheden: 1 en 5 meter zone

Verbod constructies – reliëfwijzigingen 5 m zone

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

Recht van doorgang en deponie waterbeheerder

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

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

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

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

Afsluitingen

Afsluitingen mogen enkel op een afstand van 0,75 m tot 1 m landinwaarts gemeten vanaf de bovenste rand van het talud van de waterloop geplaatst worden. Ze mogen niet hoger zijn dan

1,5 m boven de begane grond. Afsluitingen hoger dan 1,5 m moeten op minstens 5 m van de kruin van de waterloop geplaatst worden. De afsluiting is zo opgesteld dat ze geen belemmering vormt bij het onderhoud van de waterlopen, of ze kan op eenvoudige wijze weggenomen worden.

Hagen

Nieuwe hagen mogen enkel op een afstand van 0,75 m tot 1 m landinwaarts gemeten vanaf de bovenste rand van het talud van de waterloop geplaatst worden ofwel buiten de 5-meterzone.

Nieuwe en bestaande hagen binnen de 5-meterzone moeten voor de toegankelijkheid van de waterloop periodiek teruggezet worden zodat deze een maximale hoogte houden van 1 meter en een maximale breedte van 0,5 meter.

Verhardingen en ondergrondse constructies

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

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

Beplantingen

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

1. ofwel een eerste rij bomen op een plantafstand van 5 m landinwaarts gemeten vanaf de bovenste rand van het talud van de waterloop en met een vrij te bepalen afstand tussen de bomen;
2. ofwel een eerste rij bomen op een plantafstand van 0,75 tot 1,00 m landinwaarts gemeten vanaf de bovenste rand van het talud van de waterloop met een afstand tussen de bomen van minimum 12 m, zodat de bereikbaarheid van de waterloop met machines blijft verzekerd, en een tweede rij bomen zoals vermeld onder punt 1.

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

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

Verbod bemesting 5 en 10 m zone

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

Netwerk en indien een helling grenst aan de waterloop.

Verbod grondbewerkingen en pesticiden 1 m zone

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

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

3.2. Openbaar domein

De onbevaarbare waterlopen maken deel uit van het openbaar domein van de waterbeheerder.

De bedding van een waterloop van tweede categorie wordt geacht toe te behoren aan de provincie.

3.3. Werken aan waterlopen

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

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

4. VERENIGBAARHEID MET HET WATERSYSTEEM

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

4.1. Voor de wijziging van infiltratie naar het grondwater

Voor wat betreft het aspect infiltratie kunnen de schadelijke effecten worden ondervangen indien de aanvraag minstens voldoet aan de gewestelijke, provinciale, gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten e.a. Verder moet voldaan worden aan art. 6.2.2.1.2 § 4 van Vlarem II met betrekking tot de afvoer van hemelwater, doelstelling 6° a) opgenomen in art. 5 van het decreet integraal waterbeleid en het concept '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 gezondere leefomgeving te realiseren en de klimaatuitdagingen aan te gaan, is het belangrijk om de open ruimte die ons rest zo veel mogelijk te beschermen. Door de aanleg van verhardingen kunnen de functies van de bodem niet of onvoldoende vervuld worden. Dit leidt onder meer tot een groter risico op overstromingen, minder waterinfiltratie en -berging, hitteproblemen in stads- en dorpskernen, minder CO₂-opslag en een verlies aan biodiversiteit.

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

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

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

Hemelwaterput en hergebruik

De aanvraag bestaat uit de oprichting van een bijgebouw en een uitbreiding waarbij het niet mogelijk is om nuttig hergebruik te voorzien zonder te breken in delen van de woning die momenteel niet worden verbouwd. Het is niet verplicht om een hemelwaterput te voorzien.

Indien gewenst is dit wel toegestaan, er dient dan minsten een buiten- of dienstkraan op te worden aangesloten.

Infiltratievoorziening

Het bijgebouw en de uitbreiding zouden afwateren naar een naastliggende groenzone voor infiltratie op eigen terrein. Om infiltratie op eigen terrein te behouden, dient het water zonder leidingen in een aanpalende groenzone te kunnen afwateren. Deze groenzone moet minimaal 25% van de verharde oppervlakte te bedragen En moet worden uitgewerkt met een licht komvormige maaiveldverlaging van minimum 5 cm diep. Conform de plannen.

4.2. Voor de wijziging van overstromingsregime

Er mag geen ruimte voor water verloren gaan. Nodeloze ophogingen binnen het overstromingsgevoelig gebied zijn niet toegelaten. Deze worden in de huidige aanvraag ook niet aangevraagd.

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. Uit de meest recente modellen blijkt dat voor een bui met een terugkeerperiode van 1000 jaar ter hoogte van het perceel in kwestie een waterpeil van ± 11.15 mTAW optreedt. 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. Door het overstromingsrisico moet het vloerpeil van het toekomstig aan te leggen gebouw voldoende hoog gekozen worden. Het overstromingsveilig bouwpeil bedraagt 11.15 mTAW en wordt gerespecteerd.

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

5. TOETSING EN CONCLUSIE

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

- De afstandsregels zoals besproken in punt 3 moeten ten alle tijden worden gerespecteerd.

- o Huidige aanvraag gaat hier niet tegen in.

- Het bijgebouw, de uitbreiding en de ondoorlatende verharding vooraan 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. Er mogen enkel standpijpen en goten worden voorzien.

- o Conform de plannen.

- Waterdoorlatende verharding dient te worden aangelegd onder een helling van minder dan 2%. Alle lagen, inclusief de funderingslaag, dienen een minimale doorlatendheid van

5.4*10⁻⁵ m/s te hebben. Bovendien mogen er geen afvoerkolken worden voorzien.

Steenslagfundering moet conform Standaardbestek 250 voor waterdoorlatende verhardingen aangelegd worden.

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

De eindconclusie van het advies luidt als volgt: voorwaardelijk gunstig (14 augustus 2026).

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

- **De voorwaarden en maatregelen opgelegd in het advies van Provincie Antwerpen – Dienst Waterbeleid van 14/08/2026 onder ref. WAAD-2026-2705 moeten strikt worden nageleefd.**

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

Cel Mobiliteit heeft volgend advies uitgebracht: voorwaardelijk gunstig

- Er dient geen keerpunt op eigen terrein te zijn, aangezien de zichtbaarheid bij uitrijden voldoende is.

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

- De breedte van de oprit dient +-3m te zijn, verderop het terrein is het wel toegestaan om te verbreden indien nodig én indien dit in regel is met de maximale verhardingsgraad.

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

Het standpunt van Cel Mobiliteit wordt niet bijgetreden om volgende redenen :

Algemeen gehanteerd mag een opritbreedte maximaal 3m bedragen aan de grens met het openbaar domein, echter bedraagt de vergund geachte toestand van de oprit hier meer dan 3m. Deze vergund geachte opritbreedte kan behouden blijven. Hiervoor wordt verder verwezen naar het advies van de interne cel technisch bureau:

Cel technisch bureau heeft volgend advies uitgebracht: voorwaardelijk gunstig

Projectinhoudversie 3

Er zijn geen werken voorzien aan de bestaande riolering. De nieuwe regenwaterafvoer wordt op eigen terrein door infiltratie opgevangen.

De oprit is vergund op een breedte van 4,60 m aan de rooilijn. Iedere bijkomende opritverharding is recenter en onvergund gerealiseerd en kan dus niet toegelaten worden. De huidige oprit sluit over een breedte van 7,50 m aan op het openbaar domein. Dit dient opnieuw in regel gesteld te worden met de eerder vergunde toestand.

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

De oprit is vergund op een breedte van 4,60 m aan de rooilijn. Iedere bijkomende opritverharding is recenter en onvergund gerealiseerd en kan dus niet toegelaten worden. De huidige oprit sluit over een breedte van 7,50 m aan op het openbaar domein. Dit dient opnieuw in regel gesteld te worden met de eerder vergunde toestand.

De eindconclusie van het advies luidt als volgt: voorwaardelijk gunstig (28 juli 2026).

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

- **De oprit is vergund op een breedte van 4,60 m aan de rooilijn. Iedere bijkomende opritverharding is recenter en onvergund gerealiseerd en kan dus niet toegelaten worden. De huidige oprit sluit over een breedte van 7,50 m aan op het openbaar domein. Dit dient opnieuw in regel gesteld te worden met de eerder vergunde toestand.**

ADVIES OMGEVINGSAMBTENAAR

De aanvraag ingediend door Lesley De Meyer - Kim Bouwens inzake **uitbreiden halfopen eengezinswoning**, gelegen Putsesteenweg 23 te 2500 Lier, wordt **voorwaardelijk gunstig** geadviseerd, voor:

Volgende stedenbouwkundige handelingen worden voorwaardelijk gunstig geadviseerd:

- Nieuwbouw van bijgebouwen en niet overdekte lage constructie: luifel
- Verbouwen / Wijzigen Infrastructuur: verharding
- Verbouwen en/of uitbreiden zonder functiewijziging en zonder wijziging van aantal wooneenheden: woning

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

Stedenbouwkundige voorwaarden

- De nieuwe overdekte constructie (luifel) incl. naastliggende verharding moet volledig binnen het woongebied met landelijk karakter ingeplant worden (de voorste 50m van het perceel).
- De constructie achteraan de woning (achter de garage) is niet vergund (geacht) en wordt uitgesloten uit de vergunning.
- De verharding in de voortuin moet beperkt blijven tot maximaal 50%, het overige gedeelte moet aangeplant worden met levend groen.
- De voorwaarden en maatregelen opgelegd in het advies van Provincie Antwerpen – Dienst Waterbeleid van 14/08/2026 onder ref. WAAD-2026-2705 moeten strikt worden nageleefd.
- De oprit is vergund op een breedte van 4,60 m aan de rooilijn. Iedere bijkomende opritverharding is recenter en onvergund gerealiseerd en kan dus niet toegelaten worden. De huidige oprit sluit over een breedte van 7,50 m aan op het openbaar domein. Dit dient opnieuw in regel gesteld te worden met de eerder vergunde toestand.

BESLUIT VAN HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 24/08/2026:

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

Art. 1:

Het college beslist de aanvraag ingediend door Lesley De Meyer - Kim Bouwens inzake het uitbreiden halfopen eengezinswoning, gelegen Putsesteenweg 23, 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. 2:

Volgende stedenbouwkundige voorwaarden worden opgelegd:

- De nieuwe overdekte constructie (luifel) incl. naastliggende verharding moet volledig binnen het woongebied met landelijk karakter ingeplant worden (de voorste 50m van het perceel).
- De constructie achteraan de woning (achter de garage) is niet vergund (geacht) en wordt uitgesloten uit de vergunning.
- De verharding in de voortuin moet beperkt blijven tot maximaal 50%, het overige gedeelte moet aangeplant worden met levend groen.
- De voorwaarden en maatregelen opgelegd in het advies van Provincie Antwerpen – Dienst Waterbeleid van 14/08/2026 onder ref. WAAD-2026-2705 moeten strikt worden nageleefd.
- De oprit is vergund op een breedte van 4,60 m aan de rooilijn. Iedere bijkomende opritverharding is recenter en onvergund gerealiseerd en kan dus niet toegelaten worden. De huidige oprit sluit over een breedte van 7,50 m aan op het openbaar domein. Dit dient opnieuw in regel gesteld te worden met de eerder vergunde toestand.

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

Art. 3:

Volgende bepalingen zijn eveneens van toepassing:

- De omgevingsvergunning wordt verleend onder voorbehoud van de betrokken burgerlijke rechten. Het verlenen van deze vergunning houdt derhalve geen enkele beslissing in omtrent het bestaan en de draagwijdte van deze rechten. Krachtens artikel 144 van de Grondwet behoren geschillen over burgerlijke rechten, zoals erfdienstbaarheden, tot de uitsluitende bevoegdheid van de burgerlijke rechtbanken.
- Deze omgevingsvergunning beperkt zich tot de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen. Eventueel onvergunde vergunningsplichtige stedenbouwkundige handelingen worden hiermee niet stilzwijgend goedgekeurd en dienen deel uit te maken van een afzonderlijke omgevingsvergunningsaanvraag.
- Het project moet volledig conform de stedenbouwkundige verordening toegankelijkheid worden gerealiseerd.
- Het decreet van 1 juni 2012 betreffende de beveiliging van woningen door optische rookmelders dient te worden nageleefd.
- De groenvoorzieningen opgetekend op het inplantingsplan worden aangelegd met streekeigen bomen en/of beplanting en dit ten laatste het eerste plantseizoen volgend op de uitvoering van de vergunde werken. Meer informatie over groenvoorzieningen kan u

terugvinden in het programma van eisen groeninrichting op de website van de stad: <https://www.lier.be/wonen-en-leven/natuur-milieu-en-duurzaamheid/groen/groeninrichting-in-lier>

- Voor aansluitingen op de openbare riolering, verlagen van boordstenen, aanleggen van opritten en overbrugging boordgracht dient u online een aanvraag in te dienen. U kan de online aanvraagformulieren terugvinden op de website van de stad: <https://www.lier.be/aanvragen-en-vergunningen>
- Vanaf 1 april 2024 wordt er geen voetpadwaarborg meer gevraagd. Mogelijks moet u wel een plaatsbeschrijving bezorgen aan de stad van het openbaar domein tussen de perceelsgrens en de rijweg. Dit bij aanvang van de werken. Bij de beëindiging van de werken dient u het einde van de werken te melden aan de stad. Een medewerker van de stad komt de toestand van het openbaar domein ter plaatse controleren. Eventuele kosten zullen worden doorgerekend aan de aanvrager. Meer informatie kan u terugvinden op de website van de stad: <https://www.lier.be/wonen-en-leven/bouwen-en-verbouwen/aanvragen-en-vergunningen/schade-openbaar-domein-vroeger-voetpadwaarborg>
- Het uitzetten van de bouwlijn dient te gebeuren door de bouwheer of diens aangestelden, zijnde architect en/of aannemer. Het foutief uitzetten van de bouwlijn is een bouw misdrijf. De gemeente behoudt zich het recht voor om gerichte controles uit te voeren.
- De bouwheer dient zich te houden aan de grondverzetregeling overeenkomstig het Vlaams Reglement Bodemsanering (VLAREBO).
- ◆ Deze vergunning stelt de aanvrager niet vrij van het aanvragen en verkrijgen van eventuele andere vergunningen of machtigingen, als die nodig zouden zijn.
- ◆ Indien er bij de uitvoeringsfase van een stedenbouwkundig project van een omgevingsvergunning een werk nodig blijkt met een aanzienlijke milieu-impact, zoals gerubriceerd in Vlarem II bijlage 1, dient een omgevingsvergunning met milieu-luik aangevraagd te worden, zodat de goedkeuring kan optreden voor de aanvang van de werken.
- ◆ De overdracht van een omgevingsvergunning wat betreft de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit, vermeld in artikel 79 van het decreet van 25 april 2014, wordt door de exploitant aan wie de omgevingsvergunning wordt overgedragen, voorafgaand aan de overdracht met een beveiligde zending gemeld aan de overheid die bevoegd is voor het project vóór de overdracht conform artikel 15 van het decreet van 25 april 2014.
- ◆ De exploitant van een ingedeelde inrichting of activiteit meldt met een beveiligde zending binnen twee maanden nadat een van de volgende gebeurtenissen zich heeft voorgedaan, aan de bevoegde overheid, vermeld in artikel 15 van het decreet van 25 april 2014 :
 - het verval van de vergunning die de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit tot voorwerp heeft, vermeld in artikel 99 van het decreet van 25 april 2014;
 - de vrijwillige gedeeltelijke of gehele definitieve stopzetting van de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit.
- ◆ 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 bouwfysische 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