



Dossiernummer **2026/41/OMV_2026009590**

Energieprestatienummer 12021-G-202641

Inrichtingsnummer 20260202-0067

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

De aanvraag ingediend door BOUWPROJECTEN COGGHE NV gevestigd te Nijverheidsstraat 106 te 2160 Wommelgem, werd per beveiligde zending verzonden op 4 februari 2026 en vervolledigd op 27 mei 2026

De aanvraag werd ontvankelijk en volledig verklaard op 27 maart 2026.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein, gelegen Kesselsesteenweg naast 29, 2500 Lier, kadastraal gekend als afdeling 2 sectie C nrs. 40C4 en 40L3.

Het betreft een aanvraag tot bouwen meergezinswoning met ondergrondse parking en bovengrondse fietsenstalling.

De aanvraag omvat:

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

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

WETTELIJK KADER

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

STEDENBOUWKUNDIGE BASISGEGEVENS

Ligging volgens 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

Stad en OCMW Lier

Dungelhoeffsite

Paradeplein 2 bus 1
2500 LIER

tel. 03 8000 300
info@lier.be

www.lier.be

bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven.

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

Ligging volgens bijzondere plannen van aanleg

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

Ligging volgens ruimtelijke uitvoeringsplannen

Kleinstedelijk gebied Lier

De aanvraag is gelegen binnen de grenzen van het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan (PRUP) 'Afbakeningslijn kleinstedelijk gebied'. Het betreft de vaststelling van de grens van het kleinstedelijk gebied Lier. Binnen deze lijn wordt op de verschillende beleidsniveaus inzake ruimtelijke ordening een stedelijkgebiedbeleid gevoerd.

Het PRUP 'Afbakeningslijn kleinstedelijk gebied' werd goedgekeurd bij ministerieel besluit van 28 juli 2006 en is in voege getreden sinds 7 september 2006.

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

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. 2) sectie C 40 C4
gebouwen opgericht voor maart 1962:

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

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

Perceelnummer : (afd. 2) sectie C 40 L3

gebouwen opgericht voor maart 1962:

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

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

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

- **Verkavelingsvergunning** (064/298) d.d. 6 juni 1988 voor nieuwe verkaveling werd bekomen door het college van burgemeester en schepenen.
- **Stedenbouwkundige vergunning** (2004/119) d.d. 24 januari 2005 voor aanleggen groenzone+inrit kesselsesteenweg werd geweigerd door het college van burgemeester en schepenen.
- **Stedenbouwkundige vergunning** (2004/118) d.d. 4 september 2007 voor bouwen handelsruimte met bijhorende parking rechts werd geweigerd door de Vlaamse regering.

Bouwmisdrijven

- Er zijn geen bouwmisdrijven gekend voor het betrokken goed.

BESCHRIJVING VAN DE OMGEVING EN DE AANVRAAG

Beschrijving van de omgeving

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

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

Beschrijving van de stedenbouwkundige handelingen

Aangevraagde handelingen

- Bouwen of herbouwen: nieuwbouw meergezinswoning
- Nieuwbouw of aanleggen: waterdoorlatende verharding
- Nieuwbouw of aanleggen: waterdoorlatende verharding
- Nieuwbouw of aanleggen: beton helling ondergrondse parking
- Nieuwbouw van bijgebouwen en niet overdekte lage constructie: fietsenstalling en afvalberging
- Nieuwbouw of aanleggen: terras achteraan
- Nieuwbouw of aanleggen: tegel terras aan woning
- Nieuwbouw of aanleggen: tegel terras aan woning

Omschrijving aangevraagde handelingen

De aanvraag voorziet

- Het bouwen van een appartementsgebouw in halfopen bouwvrije van 10 wooneenheden met een ondergrondse parkeergarage voor 13 auto's.
- Het gebouw wordt ingeplant in het verlengde van de links naastliggende appartementsgebouwen. Het heeft een breedte van 20.66m en een diepte over 3 bouwlagen van 15m. Erbovenop komt een zadeldak met een dakbasis van 9m. De kroonlijst is 9.60m boven de as van de Kesselsesteenweg De nok is op 13.80m
- In het achterste dakvlak zijn 2 bredere dakkapellen, elk uitgevend op een dakterras.
- Bij de eerste en tweede verdieping worden telkens 2 terrassen aangehangen met open balustrades.

- Er blijft een afstand van 3m aan de rechtse perceelsgrens.
- Achteraan op het perceel wordt een bijgebouw opgericht in het verlengde van de links naastgelegen garages. Dit zal dienen als fietsenberging voor 34 fietsen en afvalberging. Het heeft een plat groendak op 2.50m boven de wegnis achteraan. De gevels zijn in houten gevelbekleding.
- Ernaast komt een parkeerplaats voor mensen met een beperking in waterdoorlatende betonklinkers.
- Een pad met een breedte van 1.20m wordt van de achtergrens tot in de voortuin aangelegd, in waterdoorlatende betonklinkers.
- Achteraan voorziet men de hellende inrit naar de ondergrondse garage. Deze is bereikbaar van op de wegnis op het achterliggende perceel, via een erfdienstbaarheid met een breedte van 5m, beschreven in de verkavelingsakte.
- De gevels zijn in lichte gevelsteen en accenten in hout, het dak heeft bruinrode dakpannen.
- In de voortuin wordt een wadi aangelegd.

De voorgelegde aanvraag heeft volgende functie: wonen.
Deze functie blijft ongewijzigd.

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.

Beschrijving van de ingedeelde inrichting en activiteiten

Aangevraagde rubriek

Rubriek	Omschrijving	Aard	Hoeveelheid	Eenheid
16.3.2°a)	1 milieutechnische eenheid op projectniveau, omvattende 10 lucht-waterwarmtepompen	klasse 3	16,3	kW

Zodat de inrichting de volgende rubriek omvat:

Rubriek	Omschrijving	Aard	Hoeveelheid	Eenheid
16.3.2°a)	1 milieutechnische eenheid op projectniveau, omvattende 10 lucht-waterwarmtepompen	klasse 3	16,3	kW

Omschrijving aangevraagde rubrieken

De aanvraag voorziet een nieuwe milieutechnische eenheid bestaande uit 10 lucht-water warmtepompen.

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:
- Kesselsesteenweg;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Overige adviezen

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

- Gebouwen / terreinen (zonder publieke functie):
 - Groepswoningbouw (o.a. appartementsgebouwen, kamerwoningen, ...)

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

- meergezinswoningen met meer dan 3 bijkomende entiteiten

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

- Netuitbreiding nodig?

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

- Netuitbreiding nodig?

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

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

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

- rioleringsprincipes
- woonprojecten vanaf 10 wooneenheden (i.v.m. bijdrage voor OCT's) → vermelding afval/proper Lier

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

- een aangevraagde terreinophoging
- een aangevraagde afwijking op de verordening hemelwater

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

- een toename van verkeersgenererende bewegingen

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

- toepassing van bescheiden woonaanbod (vanaf 10 WE groepswoningbouwproject)?

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

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

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

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

INHOUDELIJKE BEOORDELING

Verordening

Gewestelijke publiciteitsverordening van 12 mei 2023

De publiciteitsverordening is niet van toepassing.

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

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

Bepaling van het plan dat van toepassing is op de aanvraag

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

De aanvraag moet voor lot 13 en 11- 12 getoetst worden aan de voorschriften van de verkaveling 064/298 vergund op 06/06/1988. De verkaveling is voor dit lot niet vervallen.

Planologische toets

Verkaveling

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

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

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

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

Afwijkingen kunnen niet worden toegestaan voor wat betreft:

- wegenis;
- openbaar groen.

De afwijkingen zijn als volgt:

- art 2.01.4°b) Bouwhoogte van trottoirniveau tot bovenkant kroonlijst: 9m; in de aanvraag 9.44m
- art 2.02 4° b) materialen 1) gevels in steen; in de aanvraag houten gevelbekleding

Een openbaar onderzoek is vereist.

Afwijdings- 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 Kesselsesteenweg een voldoende uitgeruste openbare weg is. De aanvraag beoogt niet de oprichting van een bedrijfswoning. 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.

Toegankelijkheid

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

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

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

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

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 van toepassing.

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

Hemelwaterput

De horizontale dakoppervlakte bedraagt 236,8m².

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

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

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

Infiltratievoorziening

Een infiltratievoorziening is verplicht tenzij het goed < 120 m².

De afwaterende oppervlakte bedraagt 236,8m². De infiltratievoorziening heeft een inhoud van 3500 l en een oppervlakte van 13 m².

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.

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 beoordeling uitgebrachte adviezen.

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

Project m.e.r.-screening

In navolging van het Besluit van de Vlaamse Regering van 24 oktober 2025 tot uitvoering van titel IV van het Decreet Algemene Bepalingen Milieubeleid (DABM), wat betreft de milieueffectrapportage dient er voor de aanvraag een project-m.e.r.-screening te gebeuren (bijlage 2).

Een project-m.e.r.-screenings volgens het modelformulier maakt deel uit van het aanvraagdossier. De mogelijke effecten van het project op de omgeving zijn onderzocht en gemotiveerd waarom deze niet aanzienlijk zijn. Bij het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd reeds vastgesteld dat de milieueffecten niet aanzienlijk zijn. Bijgevolg was de opmaak van een milieueffectenrapport niet vereist.

Natuur- en soortentoets

Natuurtoets

De aanvraag werd getoetst aan artikel 26bis en artikel 36ter,§3 en §4 van het Natuurdecreet. De aanvraag is gelegen op voldoende afstand van een vogel- en/of habitatrichtlijngebied en VEN- en/of IVON-gebied. Er wordt geen betekenisvolle aantasting verwacht van de aanwezige natuurwaarden.

Stikstof

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

Stikstofdecreet van toepassing

Het project ligt op ongeveer 1268 meter van het habitatrichtlijngebied *Historische fortengordels van Antwerpen als vleermuizenhabitats*

Het project ligt op ongeveer 1117 meter van het VEN-gebied *De Vallei van de Grote Nete benedenstroom*.

Het aantal vervoersbewegingen voor licht verkeer van de meergezinswoning wordt bepaald als volgt: 2 vervoersbewegingen/dag * 10 appartementen * 1,5 personen * 365 dagen/jaar = 10.950 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 10.950 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 mogelijks wel stedenbouwkundige handelingen of ingedeelde inrichtingen of activiteiten waarvan een betekenisvolle aantasting van de aanwezige soorten niet kan worden uitgesloten.

Conclusie:

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

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

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.

BIJ VERKAVELING EN/OF RUP

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

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 hogere kroonlijst dan voorzien in de verkaveling maar het gabarit sluit aan bij de aanpalende gebouw, wat een vereiste is. Het ontwerp schaalt zich op een goede manier in de omgeving. De fietsenberging zal obv de voorwaarden van gewestwegen achter de 4m-lijn ingeplant moeten worden. Dit zal rondom de paden moeten gebeuren opdat de draaibeweging met de fiets op een pad kan gebeuren en geen bijkomende paden moeten worden aangelegd. De wadi moet dwars worden geplaatst om achter de 4m-lijn te komen.

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 stedelijke context. De houten bekleding is ook een duurzaam materiaal. De beoordeling van het eigenlijke esthetische aspect is zeer subjectief. Hierover kan stedenbouwkundig geen appreciatie gegeven worden.

Hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen:

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

Bij de aanvraag moet rekening gehouden worden met de verplichtingen inzake brandveiligheid zoals deze voorzien worden in de wet van 30 juli 1979 betreffende de preventie van brand en ontploffing en betreffende de verplichte verzekering van de burgerrechtelijke aansprakelijkheid in dergelijke gevallen, het Koninklijk Besluit van 7 juli 1994 tot vaststelling van de basishoudingen 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 fietsenberging moet achter de 4m-lijn ingeplant worden. Dit zal rondom de paden moeten gebeuren opdat de draaibeweging met de fiets op een pad kan gebeuren en geen bijkomende paden moeten worden aangelegd.

De wadi moet dwars worden geplaatst achter de 4m-lijn.

Milieuaspecten

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

GEBIED	RICHTWAARDEN IN dB(A) IN OPEN LUCHT		
	Overdag	's Avonds	's Nachts

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

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

De aanvraag heeft betrekking op de plaatsing van 10 lucht-water warmtepompen.

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

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

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

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

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

Conclusie

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

Er worden geen bijzondere vergunningsvoorwaarden opgelegd.

Bespreking openbaar onderzoek / standpunt burens

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 6 april 2026 tot 5 mei 2026. Naar aanleiding van het openbaar onderzoek werden er geen bezwaarschriften ontvangen.

Het tweede openbaar onderzoek vond plaats van 14 juni 2026 tot 13 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 19 mei 2026 onder ref. AV/123/2026/00564 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 beleidsvisie m.b.t. toekomstige infrastructuurprojecten
Het voorstel is onwenselijk omwille van de toekomstvisie inzake wegbeheer.
Om deze latere weginfrastructuurwerken niet in het gedrang te brengen kan het voorliggende dossier niet positief geadviseerd worden.
Er zijn onteigeningen gepland voor de heraanleg van de gewestweg. Daarom is het noodzakelijk dat alle boven- en ondergrondse constructies op een afstand van minstens 4m achter de rooilijn geplaatst worden.
De rooilijn loopt samen met de huidige grens openbaar domein.
In bijlage vind u een knipsel uit het onteigeningsplan.
Onwenselijkheid omwille van verkeersveiligheid.
In voorliggend geval worden de doelstellingen en zorgplichten inzake verkeersveiligheid en inzake een vlotte verkeersdoorstroming geschonden. Het is de bevoegdheid van het Agentschap Wegen en Verkeer om te allen tijde het veilig en vlot verkeer te waarborgen. De verkeersveiligheid is dus een doelstelling en zorgplicht van

het beleidsveld van Agentschap Wegen en Verkeer die met zorgvuldigheid nagestreefd moeten worden. Het Agentschap toetst dan ook de invloed van elke vergunningsaanvraag op de verkeersveiligheid rekening houdend met de specifieke omstandigheden.

Het Agentschap Wegen en Verkeer streeft de beperking van de toegangen tot een gewestweg, zoals de N13, na met het oog op het vergroten van de vlotte verkeersdoorstroming, het bevorderen van de verkeersveiligheid en het verlagen van de conflictpunten met de zwakke weggebruiker.

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

- Ter hoogte van de perceelsgrens, dient, behoudens de toegang, een structurele niet-overrijdbare scheiding aangebracht te worden door de aangelande.
- Indien het perceel grenst aan een weg van lagere categorie, dient de toegang daar te worden voorzien, eveneens zo ver mogelijk verwijderd van het kruispunt.

De vergunningsaanvraag is onwenselijk om volgende redenen:

De toegang voor de brandweer wordt niet afgesloten door een breekpaaltje.

Het Agentschap Wegen en Verkeer benadrukt dat zij de in de aanvraag voorziene vorm van ontsluiting naar de openbare weg enkel zal toestaan op voorwaarde dat de toegang voor de brandweer wordt afgesloten door een breekpaaltje.

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

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

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

BESLUIT:

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

De volgende voorwaarden dienen te worden opgelegd:

- Alle boven- en ondergrondse constructies moeten op een afstand van minstens 4m achter de rooilijn geplaatst worden.
- De toegang voor de brandweer moet afgesloten worden door een breekpaaltje.

Bij de uitvoering van de vergunning dient de aanvrager rekening te houden met de in de bijlage omschreven aandachtspunten.

De eindconclusie van het advies luidt als volgt: **voorwaardelijk gunstig** (19 mei 2026).

Na een wijzigingslus brengt Agentschap Wegen en Verkeer - District Brecht opnieuw advies uit.

Agentschap Wegen en Verkeer - District Brecht heeft op 26 juni 2026 onder ref. AV/123/2026/00564/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 beleidsvisie m.b.t. toekomstige infrastructuurprojecten
Het voorstel is onwenselijk omwille van de toekomstvisie inzake wegbeheer. Om deze latere weginfrastructuurwerken niet in het gedrang te brengen kan het voorliggende dossier niet positief geadviseerd worden.
Er zijn onteigeningen gepland voor de heraanleg van de gewestweg. Daarom is het noodzakelijk dat alle boven- en ondergrondse constructies op een afstand van minstens 4m achter de rooilijn geplaatst worden.
De rooilijn loopt samen met de huidige grens openbaar domein. In bijlage vind u een knipsel uit het onteigeningsplan.
Onwenselijkheid omwille van verkeersveiligheid.
In voorliggend geval worden de doelstellingen en zorgplichten inzake verkeersveiligheid en inzake een vlotte verkeersdoorstroming geschonden. Het is de bevoegdheid van het Agentschap Wegen en Verkeer om te allen tijde het veilig en vlot verkeer te waarborgen. De verkeersveiligheid is dus een doelstelling en zorgplicht van het beleidsveld van Agentschap Wegen en Verkeer die met zorgvuldigheid nagestreefd moeten worden. Het Agentschap toetst dan ook de invloed van elke vergunningsaanvraag op de verkeersveiligheid rekening houdend met de specifieke omstandigheden.
Het Agentschap Wegen en Verkeer streeft de beperking van de toegangen tot een gewestweg, zoals de N13, na met het oog op het vergroten van de vlotte verkeersdoorstroming, het bevorderen van de verkeersveiligheid en het verlagen van de conflictpunten met de zwakke weggebruiker.
De algemene richtlijnen hieromtrent werden gebundeld in het dienstorder MOW/AWV/2012/16 van 16/10/2012 (betreffende de Reglementering van de toegangen tot gewestdomein), die onder meer de volgende voorwaarden oplegt:
Ter hoogte van de perceelsgrens, dient, behoudens de toegang, een structurele niet-overrijdbare scheiding aangebracht te worden door de aangelande.
Indien het perceel grenst aan een weg van lagere categorie, dient de toegang daar te worden voorzien, eveneens zo ver mogelijk verwijderd van het kruispunt.
De vergunningsaanvraag is onwenselijk om volgende redenen:
De toegang voor de brandweer wordt niet afgesloten door een breekpaaltje.
Het Agentschap Wegen en Verkeer benadrukt dat zij de in de aanvraag voorziene vorm van ontsluiting naar de openbare weg enkel zal toestaan op voorwaarde dat de toegang voor de brandweer wordt afgesloten door een breekpaaltje.
Hoewel een privaat perceel een recht heeft om toegang te hebben tot de openbare weg, is de uitoefening van dit recht afhankelijk van de noodwendigheden eigen aan het openbaar domein. Het openbaar domein wordt in eerste instantie immers aangelegd met het oog op het algemeen belang. De inrichting van de openbare weg is steeds precair en men kan geen particulier recht op de bestaande of toekomstige inrichting van een openbare weg doen gelden.
Het Agentschap Wegen en Verkeer geeft aan hoe de openbare weg in het algemeen belang moet worden aangelegd, namelijk met een minimum aan ontsluitingen en conflictpunten. De vergunningverlenende

overheid kan bij het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning niet bepalen hoe de openbare weg zal moeten worden aangelegd. De breedte en de modaliteiten van de ontsluiting van een perceel naar de openbare weg worden bepaald door de wegbeheerder van deze openbare weg en niet door de vergunningverlenende overheid. Anders oordelen zou een bevoegdheidsoverschrijding inhouden.

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

BESLUIT:

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

De volgende voorwaarden dienen te worden opgelegd:

- Alle boven- en ondergrondse constructies moeten op een afstand van minstens 4m achter de rooilijn geplaatst worden.
- De toegang voor de brandweer moet afgesloten worden door een breekpaaltje.

Bij de uitvoering van de vergunning dient de aanvrager rekening te houden met de in de bijlage omschreven aandachtspunten.

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

Het standpunt van Agentschap Wegen en Verkeer - District Brecht wordt bijgetreden, de volgende voorwaarde(n) zal/zullen worden opgelegd in de vergunning :

- Alle boven- en ondergrondse constructies moeten op een afstand van minstens 4m achter de rooilijn geplaatst worden. Dit betekent dat zowel de fietsenberging als de wadi achteruit moeten worden ingeplant. De fietsenbergingen kunnen rondom het toegangspad geplaatst worden. De wadi moet in de andere richting geplaatst worden.
 - De toegang voor de brandweer moet afgesloten worden door een breekpaaltje.
- 1.

De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio Centraal heeft op 28 april 2026 volgend advies uitgebracht: gedeeltelijk gunstig

- In antwoord op uw adviesvraag van 27/03/2026 deel ik u mee dat De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio Centraal aan vermelde omgevingsvergunningsaanvraag gelegen in de Kesselsesteenweg 31-37 te Lier (12392C0040/00C004, 12392C0040/00L003) een voorwaardelijk gunstig advies verleent.

Advies m.b.t. het beheer en exploitatie van de waterweg en het patrimonium van De Vlaamse Waterweg nv

Op maandag 30 maart 2026 werd ons advies gevraagd door de stad Lier voor het bouwen van een nieuwbouw, deze zal worden onderverdeeld in 10 appartementen en voorzien worden van een ondergrondse parkeergarage. Deze is gelegen langs de Kesselsesteenweg 31-37, 2500 Lier. Kadastraal ook gekend onder 2e afdeling, sectie C nrs. 40L3-40C4.

Wij vragen dat er rekening gehouden wordt met volgende bijzondere en algemene voorwaarden:

- Indien er een bemaling dient plaats te vinden dient hier een afzonderlijke aanvraag voor ingediend te worden.
- Indien er tijdens de werken materialen of bouwstoffen worden opgeslagen op de openbare weg of op openbaar domein dient hiervoor een tijdelijke vergunning te worden aangevraagd.

- Tijdens de werken mag er geen schade worden toegebracht aan eigendom van de Vlaamse Waterweg nv. - De werken mogen geen hinder vormen voor eventuele werken aan de oever van het kanaal.
- De werken mogen tevens geen hinder veroorzaken voor voorbijgangers van het jaagpad.
- Eventuele aangebrachte schade zal hersteld worden op kosten van de aanvrager en dit volgens de regels van de kunst en tot voldoening van het bestuur.
- De aanvrager staat in voor het opruimen en afvoeren van afval afkomstig uit bovenvermelde activiteit.
- Er mag geen afwatering noch riolering voorzien worden naar het kanaal.

Watertoetsadvies

Beschrijving van het project en de kenmerken van het watersysteem die door het project kunnen beïnvloed worden

Het projectgebied is gelegen nabij het Netekanaal (beheerd door de Vlaamse Waterweg nv) en komt voor op de advieskaart watertoets. De Vlaamse Waterweg nv is bevoegd om advies te verlenen volgens artikel 3 §2.1 van het uitvoeringsbesluit watertoets van de Vlaamse regering van 20 juli 2006.

Hoewel de OR-overstromingskaarten 2025 aantonen dat de overstromingskansen ter hoogte van het project beperkt is, blijft de ligging in overstromingsgevoelig gebied richtinggevend voor de watertoets.

De OR-kaarten worden bijgevolg louter gebruikt ter onderbouwing van de impactinschatting.

Het projectgebied ligt in fluviaal (kleine kans op overstromingen, kleine kans op overstromingen onder klimaatverandering) en pluviaal (kleine en middelgrote kans op overstromingen)

overstromingsgevoelig gebied. Het ligt niet in vanuit zee overstromingsgevoelig gebied. Het projectgebied is niet recent overstroomd en is niet gelegen in een risicozone voor overstromingen.

De Vlaamse Waterweg nv doet geen uitspraken over de pluviale overstromingen en overstromingen vanuit de zee. Voor een bespreking van deze overstromingsgevoeligheid wordt verwezen naar de vergunningverlenende overheid.

De volgende gegevens zijn relevant voor de watertoets:

- De aanvraag betreft de bouw van een nieuwbouw met 10 appartementen en ondergrondse parkeergarage.
- Alle terrassen en groendaken zijn rechtstreeks aangesloten op de infiltratievoorziening met uitzondering van het groendak op de bovenste verdieping. Dit dak is eerst aangesloten op de hemelwaterput.
- Er wordt een hemelwaterput voorzien met een volume van 18.610L waarop 6 woongelegenheden worden aangesloten.

Beoordeling van verenigbaarheid met het watersysteem

Er moet een hemelwaterput geplaatst worden met een voldoende groot volume en met voldoende aangesloten mogelijkheden tot hergebruik. Men geeft een hemelwaterput met een volume van 18.610L te plaatsen, waarop 6 woongelegenheden aangesloten worden. Het opgevangen water zal gebruikt worden voor toiletspoeling, buitenkraan en onderhoud. De verordening hemelwater voorziet dat er ook aansluitingen voor de wasmachines moeten voorzien worden.

De hemelwaterput moet overlopen naar een voldoende ruim gedimensioneerde bovengrondse infiltratievoorziening. Er is onduidelijkheid over de infiltratievoorziening. In het document 'Verordening hemelwater' geeft men aan een bovengrondse infiltratievoorziening te zullen aanleggen met een diepte van 50cm, een infiltratieoppervlakte van 13m² en een buffervolume van 3.500L. In het document 'BA_Project_D_01_snode infiltratie' is sprake van een infiltratievoorziening met een diepte van 50cm, een infiltratieoppervlakte van 18,5m² en een volume van 5.544L. Er wordt een overloop voorzien naar de riolering.

Er kan worden besloten dat er geen negatief effect op het watersysteem te verwachten is, indien men aan de onderstaande voorwaarden voldoet:

- in de 6 op de hemelwaterput aangesloten woongelegenheden worden ook aanvoerleidingen voor de wasmachines voorzien.
- de bovengrondse infiltratievoorziening wordt verduidelijkt.

Toetsing aan doelstellingen en beginselen DIWB De aanvraag is onder bovenstaande voorwaarden verenigbaar met de beginselen en doelstellingen van het 'Decreet Integraal Waterbeleid'.

Besluit

Aangevuld met bovenvermelde maatregelen en/of voorwaarden is het project verenigbaar met het watersysteem en het beheer van De Vlaamse Waterweg nv. Indien de vergunningsverlener een vergunning voor dit project wenst te verlenen moet deze op zijn minst deze voorwaarden bevatten. Met deze voorwaarden voldoet het project aan de doelstellingen en beginselen zoals geformuleerd in art. 1.2.2 en 1.2.3 van het gecodificeerd decreet integraal waterbeleid. Het project voldoet aan het standstillbeginsel.

De eindconclusie van het advies luidt als volgt: gedeeltelijk gunstig (28 april 2026).

Na een wijzigingslus brengt Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio Centraal opnieuw advies uit.

De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio Centraal heeft op 7 juli 2026 volgend advies uitgebracht: gedeeltelijk gunstig

- gedeeltelijk gunstig

In antwoord op uw adviesvraag van 4/06/2026 deel ik u mee dat De Vlaamse Waterweg nv Afdeling Regio Centraal aan vermelde omgevingsvergunningsaanvraag gelegen Kesselsesteenweg 31-37 te Lier (12392C0040/00C004, 12392C0040/00L003) een **voorwaardelijk gunstig** advies verleent.

Advies m.b.t. het beheer en exploitatie van de waterweg en het patrimonium van De Vlaamse Waterweg nv

Het bouwen van een nieuwbouw met tien appartementen en ondergrondse parkeergarage.

Gezien de aangevraagde werken zich volledig op privéterrein bevinden, heeft dit geen invloed op de exploitatie en aanhorigheden van de waterweg noch de openbare domeingrens. Het projectgebied ligt bovendien niet in de onmiddellijke nabijheid van het Netekanaal.

Watertoetsadvies

Beschrijving van het project en de kenmerken van het watersysteem die door het project kunnen beïnvloed worden

Het projectgebied is gelegen nabij het Netekanaal (beheerd door de Vlaamse Waterweg) en komt voor op de advieskaart watertoets. De Vlaamse Waterweg nv is bevoegd om advies te verlenen volgens artikel 3 §2.1 van het uitvoeringsbesluit watertoets van de Vlaamse regering van 20 juli 2006.

Hoewel de OR-overstromingskaarten 2025 aantonen dat de overstromingskans ter hoogte van het project beperkt is, blijft de ligging in overstromingsgevoelig gebied richtinggevend voor de watertoets.

De OR-kaarten worden bijgevolg louter gebruikt ter onderbouwing van de impactinschatting

Het projectgebied ligt in fluviaal (kleine kans op overstromingen, kleine kans op overstromingen onder klimaatverandering) en pluviaal (kleine en middelgrote kans op overstromingen) overstromingsgevoelig gebied. Het ligt niet in vanuit zee

overstromingsgevoelig gebied. Het projectgebied is niet recent overstroomd en is niet gelegen in een risicozone voor overstromingen.

De Vlaamse Waterweg nv doet geen uitspraken over de pluviale overstromingen en overstromingen vanuit de zee. Voor een bespreking van deze overstromingsgevoeligheid wordt verwezen naar de vergunningverlenende overheid. De volgende gegevens zijn relevant voor de watertoets:

- ☐ De aanvraag betreft de bouw van een nieuwbouw met 10 appartementen en ondergrondse parkeergarage.
- ☐ Alle terrassen en groendaken zijn rechtstreeks aangesloten op de infiltratievoorziening met uitzondering van het groendak op de bovenste verdieping. Dit dak is eerst aangesloten op de hemelwaterput.
- ☐ Er wordt een hemelwaterput voorzien met een volume van 18.610L waarop 6 woonegelegenheden worden aangesloten.

Beoordeling van verenigbaarheid met het watersysteem

Er moet een hemelwaterput geplaatst worden met een voldoende groot volume en met voldoende aangesloten mogelijkheden tot hergebruik. Men geeft een hemelwaterput met een volume van 18.610L te plaatsen, waarop 6 woonegelegenheden aangesloten worden. Het opgevangen water zal gebruikt worden voor toiletspoeling, buitenkraan en onderhoud. De verordening hemelwater voorziet dat er ook aansluitingen voor de wasmachines moeten voorzien worden. De hemelwaterput moet overlopen naar een voldoende ruim gedimensioneerde bovengrondse infiltratievoorziening. Er is onduidelijkheid over de infiltratievoorziening. In het document 'Verordening hemelwater' geeft men aan een bovengrondse infiltratievoorziening te zullen aanleggen met een diepte van 50cm, een infiltratieoppervlakte van 13m² en een buffervolume van 3.500L. In het document 'BA_Project_D_01_snode infiltratie' is sprake van een infiltratievoorziening met een diepte van 50cm, een infiltratieoppervlakte van 18,5m² en een volume van 5.544L. Er wordt een overloop voorzien naar de riolering.

Er kan worden besloten dat er geen negatief effect op het watersysteem te verwachten is, indien men aan de onderstaande voorwaarden voldoet:

- in de 6 op de hemelwaterput aangesloten woonegelegenheden worden ook aanvoerleidingen voor de wasmachines voorzien.
- er wordt verduidelijkt wat de infiltratieoppervlakte en het buffervolume van de infiltratievoorziening is. Bij een diepte van 50cm moet deze minimaal 8,5m² infiltratieoppervlakte en een buffervolume van 3.500L bezitten.

Toetsing aan doelstellingen en beginselen DIWB

De aanvraag is onder bovenstaande voorwaarden verenigbaar met de beginselen en doelstellingen van het 'Decreet Integraal Waterbeleid'.

Besluit

Aangevuld met bovenvermelde maatregelen en/of voorwaarden is het project verenigbaar met het watersysteem en het beheer van De Vlaamse Waterweg nv. Indien de vergunningsverlener een vergunning voor dit project wenst te verlenen moet deze op zijn minst deze voorwaarden bevatten. Met deze voorwaarden voldoet het project aan de doelstellingen en beginselen zoals geformuleerd in art.1.2.2 en 1.2.3 van het gecodificeerd decreet integraal waterbeleid. Het project voldoet aan het standstillbeginsel.

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

Het standpunt van De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio Centraal wordt bijgetreden, de volgende voorwaarde(n) zal/zullen worden opgelegd in de vergunning :

-in de 6 op de hemelwaterput aangesloten woongelegenheden worden ook aanvoerleidingen voor de wasmachines voorzien.
-er wordt verduidelijkt wat de infiltratieoppervlakte en het buffervolume van de infiltratievoorziening is. Bij een diepte van 50cm moet deze minimaal 8,5m² infiltratieoppervlakte en een buffervolume van 3.500L bezitten.

Provincie Antwerpen - Dienst Waterbeleid heeft op 30 maart 2026 volgend advies uitgebracht: geen advies

- De locatie waar de werken zullen plaatsvinden, stroomt af naar een waterloop die beheerd wordt door een andere instantie.
In navolging van het goedgekeurde uitvoeringsbesluit van 20 juli 2006 op de watertoets, gewijzigd bij besluit van de Vlaamse Regering van 14 oktober 2011, dient u hen om advies te vragen (De Vlaamse Waterweg indien het om een bevaarbare waterloop gaat, VMM indien het een waterloop van eerste categorie betreft of de polder of watering indien het project gelegen is binnen hun gebied).

De eindconclusie van het advies luidt als volgt: geen advies (30 maart 2026).

Na een wijzigingslus brengt Provincie Antwerpen - Dienst Waterbeleid opnieuw geen advies uit.

Provincie Antwerpen - Dienst Waterbeleid heeft op 5 juni 2026 volgend advies uitgebracht: geen advies

- De locatie waar de werken zullen plaatsvinden, stroomt af naar een waterloop die beheerd wordt door een andere instantie.
In navolging van het goedgekeurde uitvoeringsbesluit van 20 juli 2006 op de watertoets, gewijzigd bij besluit van de Vlaamse Regering van 14 oktober 2011, dient u hen om advies te vragen (De Vlaamse Waterweg indien het om een bevaarbare waterloop gaat, VMM indien het een waterloop van eerste categorie betreft of de polder of watering indien het project gelegen is binnen hun gebied).

De eindconclusie van het advies luidt als volgt: geen advies (5 juni 2026).

Fluvius heeft op 24 april 2026 volgend advies uitgebracht: ongunstig

- “Om het project van de nodige elektriciteit te kunnen voorzien is de aanwezigheid van een elektriciteitscabine nodig in de vorm van een prefab-elektriciteitscabine, geplaatst op een perceel van 5,00*6,00 meter, extern aan de gebouwen of in pandig als elektriciteitslokaal met een minimum nuttige ruimte van 12,00m² of meer, volgens benodigd vermogen. Dit elektriciteitslokaal dient op het gelijkvloers langs straatzijde voorzien te worden, volgens leidraad elektriciteitscabines in gebouwen”.

De eindconclusie van het advies luidt als volgt: ongunstig (24 april 2026).

Na een wijzigingslus brengt Fluvius opnieuw advies uit.

Fluvius heeft op 10 juni 2026 volgend advies uitgebracht: voorwaardelijk gunstig

- Gelieve tijdig de nodige aanvragen te doen, via de website van Fluvius, in verband met de benodigde vermogens die nodig zullen
Het dossier komt zo ook bij de juiste interne diensten terecht.
In die aanvraag dient men de juiste vermogens mee te geven die nodig zullen zijn voor de individuele aansluitingen en algemene delen.
Nadien (na een gedetailleerde studie) kan er bepaald worden of er al dan niet nog bijkomende netten moeten aangelegd worden om de gevraagde vermogens te kunnen leveren.

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

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

- De aanvrager moet tijdig de nodige aanvragen doen, via de website van Fluvius, in verband met de benodigde vermogens die nodig zullen zijn.
In die aanvraag dient men de juiste vermogens mee te geven die nodig zullen zijn voor de individuele aansluitingen en algemene delen.
Nadien (na een gedetailleerde studie) kan er bepaald worden of er al dan niet nog bijkomende netten moeten aangelegd worden om de gevraagde vermogens te kunnen leveren.

Brandweer Lier heeft op 3 april 2026 onder ref. P19977-002/01 volgend advies uitgebracht: voorwaardelijk gunstig

Het volledige brandweeradvies is terug te vinden op het omgevingsloket.

De eindconclusie van het advies luidt als volgt: voorwaardelijk gunstig (3 april 2026).

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

- **De bijgevoegde maatregelen opgelegd in het advies van Brandweerzone Rivierenland (ref. P19977-002/01) van 3 april 2026 strikt na te leven.)**

Na een wijzigingslus brengt Brandweer Lier opnieuw advies uit.

Brandweer Lier heeft op 12 juni 2026 onder ref. P19977-002/02 volgend advies uitgebracht: gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig

Het volledige brandweeradvies is terug te vinden op het omgevingsloket.

De eindconclusie van het advies luidt als volgt: gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig (12 juni 2026).

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

- **De bijgevoegde maatregelen opgelegd in het advies van Brandweerzone Rivierenland (ref. P19977-002/02) van 12 juni 2026 strikt na te leven.)**

Pidpa - Riolerings heeft op 31 maart 2026 onder ref. L-30-791/ 209176 volgend advies uitgebracht: voorwaardelijk gunstig

- 1. Beschrijvend gedeelte:

1.a. Van toepassing zijnde regelgeving:

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

1.b. Omgevingsanalyse:

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

1.c. Weerhouden geval volgens het ontwikkelingsreglement: -

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

1.d. Weerhouden bepalingen volgens het ontwikkelingsreglement:

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

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

2.a. Specifieke voorwaarden:

- De DWA-afvoer en de RWA-afvoer dienen aangesloten te worden op de gemengde riolering langsheen de Kesselsesteenweg.
- Voor de delen van het dakoppervlak die voorzien zijn van een groendak, is de aansluiting op een hemelwaterput niet verplicht. Indien deze afvoeren niet worden aangesloten op een hemelwaterput dienen ze rechtstreeks aangesloten te worden op de buffer- en/of infiltratievoorziening.
- Het is steeds toegestaan de RWA volledig te laten infiltreren op eigen terrein indien het grondwaterniveau en de infiltratiecapaciteit van de bodem dit toelaten.
- Bij nieuwbouw of herbouw van een gebouw, bij verbouwing van een bestaand gebouw met werken aan de afwatering of bij uitbreiding van een bestaand gebouw, met meerdere woongelegenheden is de plaatsing van een of meer hemelwaterputten verplicht.
- De dakafvoeren van de fietsenstalling worden aangesloten op de infiltratievoorziening en dienen meegenomen te worden in de berekening voor de dimensionering ervan.

- De hemelwaterput met een inhoud van 18.610 liter voldoet aan de GSVH.
- De hemelwaterput dient voorzien te zijn van effectief hergebruik van regenwater. Het opgevangen hemelwater wordt maximaal gebruikt voor toepassingen waar geen drinkwaterkwaliteit voor nodig is, waaronder toiletspoeling, poetswater, wasmachine en gebruik voor de tuin.
- Er worden 6 wooneenheden aangesloten op het hergebruik. Het voorziene hergebruik voldoet aan de GSVH op voorwaarde dat de wasmachines ook worden aangesloten.
- De buffercapaciteit van een groendak moet, conform de GSVH, min. 50 l/m² bedragen om de horizontale dakoppervlakte voor de berekening van het volume van de buffer- en/of infiltratievoorziening te mogen halveren.
- De overloop van de hemelwaterput en de dakafvoeren van de groendaken moeten worden aangesloten op een bovengrondse infiltratievoorziening met min. 3.498 liter (effectief 3.500 liter) infiltratievolume en min. 8,48 m² (effectief 13 m²) infiltratie oppervlakte. Hiermee wordt voldaan aan de GSVH.
- 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.
- Appartementsterrassen dienen te worden aangesloten op het RWA-stelsel.
- De afvoer van het hemelwater afkomstig van de onoverdekte inrithelling naar de ondergrondse parkeergarage dient te worden aangesloten op de RWA.
- Een voldoende gedimensioneerde (volgens 'waterwegwijzer bouwen en verbouwen') en goed werkende voorbehandelingsinstallatie (septische put) op de afvoer van de toiletten is verplicht.
- De septische put werd op het plan ingetekend met een volume van 7.500 liter.
- Eén DWA-huisaansluitputje ter hoogte van elke overgang van privéwaterafvoer naar het openbaar saneringsnetwerk is verplicht.
- Eén RWA-huisaansluitputje ter hoogte van elke overgang van privéwaterafvoer naar het openbaar netwerk is verplicht.
- De huisaansluitputjes, de plaatsing ervan en de aansluiting(en) op de riolering zijn ten laste van de ontwikkelaar.
- Deze putjes dienen te voldoen aan de voorwaarden voor een standaard huisaansluiting:
 - minimaal 0,5 m en maximaal 1 m uit elkaar
 - maximale diameter van 125 mm voor DWA en 160 mm voor RWA
 - de bovenkant van de buis maximum 50 cm onder het maaiveld ter hoogte van de rooilijn
- De aansluitingen dienen aangevraagd te worden bij Pidpa-Riolering (www.pidpa.be).
- Dossierkost

Er dient door de ontwikkelaar een éénmalige dossierkost betaald te worden van € 1.250,00 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.

- Er worden 6 wooneenheden aangesloten op het hergebruik. Het voorziene hergebruik voldoet aan de GSVH op voorwaarde dat de wasmachines ook worden aangesloten.

De eindconclusie van het advies luidt als volgt: voorwaardelijk gunstig (31 maart 2026).

Na een wijzigingslus brengt Pidpa riolering opnieuw advies uit.

Pidpa - Riolering heeft op 5 juni 2026 volgend advies uitgebracht: geen advies

- Op dit dossier blijft ons drinkwateradvies d.d. 31-03-2026 geheel en onverminderd van toepassing.

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

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

- Er worden 6 wooneenheden aangesloten op het hergebruik. Het voorziene hergebruik voldoet aan de GSVH op voorwaarde dat de wasmachines ook worden aangesloten.

Pidpa - Distributie heeft op 31 maart 2026 onder ref. 209176 volgend advies uitgebracht: voorwaardelijk gunstig

- Betreffende uw adviesaanvraag voor de aansluiting van bovenvermeld dossier kunnen wij u meedelen:
Er is een drinkwaterleiding aanwezig. Vanaf het ontvangen van de vergunning kan een aanvraagdossier voor een nieuwe drinkwateraansluiting opgestart worden via https://www.pidpa.be/ons_aanbod/drinkwater/nieuwe-aansluiting.
Op basis van de aangeleverde gegevens zal een raming met bijhorende administratieve en technische voorwaarden worden opgemaakt.
Voor specifieke vragen kan er contact worden opgenomen met Pidpa via raming@klant.pidpa.be. Gelieve in het onderwerp van uw e-mail het adres van de ontwikkeling, het archiefnummer en de OMV referentie te vermelden.
Beoordeling:
Het advies voor deze ontwikkeling is gunstig.

De eindconclusie van het advies luidt als volgt: voorwaardelijk gunstig (31 maart 2026).

Na een wijzigingslus brengt Pidpa – Distributie geen nieuw advies uit.

De voorwaarden van het advies dd 31 maart 2026 worden opgelegd:

een aanvraagdossier voor een nieuwe drinkwateraansluiting kan opgestart worden via https://www.pidpa.be/ons_aanbod/drinkwater/nieuwe-aansluiting.
Op basis van de aangeleverde gegevens zal een raming met bijhorende administratieve en technische voorwaarden worden opgemaakt.

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

Proximus heeft op 7 april 2026 volgend advies uitgebracht: voorwaardelijk gunstig

- Op basis van de informatie waarover wij momenteel beschikken, geven wij graag een gunstig advies indien u volgende voorwaarden opneemt in uw vergunning :
 - Een finale netwerkanalyse zal gebeuren na ontvangst van het vergunde plan.
 - Uitbreiding van de telecominfrastructuur van Proximus is ten laste van de aanvrager.
 - Van zodra vergund en minimaal 6 maanden voor winddicht dient de aanvrager zijn project kenbaar te maken bij Proximus door het downloadbaar formulier (zie onderstaande URL) ingevuld te versturen naar werf.a2@proximus.com.
<https://www.proximus.be/dam/jcr:ffc363f8-2d58-4d85-9df7-fbda9694f859/cdn/sites/iportal/documents/pdfs/res/PXM-10916-PACK-Aanvraag-vooraanleg~2019-01-25-15-33-13~cache.pdf>
 - De Proximus infrastructuur dient proactief voorzien te worden in het project. De technische documentatie hiervoor wordt ter beschikking gesteld na ontvangst van het vergunde plan.
 - Proximus wenst betrokken te worden bij alle coördinatievergaderingen via werfcoördinatie@proximus.com.

Na de werken kunnen de bewoners eenvoudig aansluiten op de nutsvoorzieningen voor telefonie-, internet- en televisiediensten. Hiervoor kan de aanvrager terecht bij onze klantendienst op het gratis nummer 0800 22 800. Meer informatie op www.proximus.be/bouwen.

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

Na een wijzigingslus brengt Proximus opnieuw advies uit.

Proximus heeft op 5 juni 2026 volgend advies uitgebracht: voorwaardelijk gunstig

- Op basis van de informatie waarover wij momenteel beschikken, geven wij graag een gunstig advies indien u volgende voorwaarden opneemt in uw vergunning :
 - Een finale netwerkanalyse zal gebeuren na ontvangst van het vergunde plan.
 - Uitbreiding van de telecominfrastructuur van Proximus is ten laste van de aanvrager.
 - Van zodra vergund en minimaal 6 maanden voor winddicht dient de aanvrager zijn project kenbaar te maken bij Proximus door het downloadbaar formulier (zie onderstaande URL) ingevuld te versturen naar werf.a2@proximus.com.
<https://www.proximus.be/dam/jcr:ffc363f8-2d58-4d85-9df7-fbda9694f859/cdn/sites/iportal/documents/pdfs/res/PXM-10916-PACK-Aanvraag-vooraanleg~2019-01-25-15-33-13~cache.pdf>
 - De Proximus infrastructuur dient proactief voorzien te worden in het project. De technische documentatie hiervoor wordt ter beschikking gesteld na ontvangst van het vergunde plan.
 - Proximus wenst betrokken te worden bij alle coördinatievergaderingen via werfcoördinatie@proximus.com.

Na de werken kunnen de bewoners eenvoudig aansluiten op de nutsvoorzieningen voor telefonie-, internet- en televisiediensten. Hiervoor kan de aanvrager terecht bij onze klantendienst op het gratis nummer 0800 22 800. Meer informatie op www.proximus.be/bouwen.

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

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

- Een finale netwerkanalyse zal gebeuren na ontvangst van het vergunde plan.
- Uitbreiding van de telecominfrastructuur van Proximus is ten laste van de aanvrager.
- Van zodra vergund en minimaal 6 maanden voor winddicht dient de aanvrager zijn project kenbaar te maken bij Proximus door het downloadbaar formulier (zie onderstaande URL) ingevuld te versturen naar werf.a2@proximus.com.
<https://www.proximus.be/dam/jcr:ffc363f8-2d58-4d85-9df7-fbda9694f859/cdn/sites/iportal/documents/pdfs/res/PXM-10916-PACK-Aanvraag-vooraanleg~2019-01-25-15-33-13~cache.pdf>
- De Proximus infrastructuur dient proactief voorzien te worden in het project. De technische documentatie hiervoor wordt ter beschikking gesteld na ontvangst van het vergunde plan.
- Proximus wenst betrokken te worden bij alle coördinatievergaderingen via werfcoördinatie@proximus.com.

Na de werken kunnen de bewoners eenvoudig aansluiten op de nutsvoorzieningen voor telefonie-, internet- en televisiediensten. Hiervoor kan de aanvrager terecht bij onze klantendienst op het gratis nummer 0800 22 800. Meer informatie op www.proximus.be/bouwen.

Wyre heeft op 30 maart 2026 volgend advies uitgebracht: voorwaardelijk gunstig

- **Netuitbreiding nodig:**

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

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

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

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

Wyre => Coax Build Support Blarenberglaan 2C 2800 Mechelen 015 89 81 10 cbs@wyre.be.

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

Bij afbraak van gebouwen waarop kabels bevestigd zijn en voor het aanvragen van het verplaatsen van bestaande apparatuur, is het belangrijk om minstens 12 weken voor de start van de werken de aanvraag online in te dienen via

<https://www.wyre.be/nl/aanpassingswerken> ;

Indien van toepassing zal hiervoor een aparte offerte worden opgesteld.

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

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

Na een wijzigingslus brengt Wyre opnieuw advies uit.

Wyre heeft op 5 juni 2026 volgend advies uitgebracht: voorwaardelijk gunstig

- **Netuitbreiding nodig:**

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

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

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

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

Wyre => Coax Build Support Blarenberglaan 2C 2800 Mechelen 015 89 81 10
cbs@wyre.be.

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

Bij afbraak van gebouwen waarop kabels bevestigd zijn en voor het aanvragen van het verplaatsen van bestaande apparatuur, is het belangrijk om minstens 12 weken voor de start van de werken de aanvraag online in te dienen via <https://www.wyre.be/nl/aanpassingswerken>. ;

Indien van toepassing zal hiervoor een aparte offerte worden opgesteld.

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

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

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

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

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

Wyre => Coax Build Support Blarenberglaan 2C 2800 Mechelen 015 89 81 10
cbs@wyre.be.

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

Bij afbraak van gebouwen waarop kabels bevestigd zijn en voor het aanvragen van het verplaatsen van bestaande apparatuur, is het belangrijk om minstens 12 weken voor de start van de werken de aanvraag online in te dienen via <https://www.wyre.be/nl/aanpassingswerken>. ;

Indien van toepassing zal hiervoor een aparte offerte worden opgesteld.

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

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

Cel Mobiliteit heeft volgend advies uitgebracht: gunstig

- De draagkracht van de achterliggende straat is voldoende om het extra verkeer op te vangen.

- Er zijn voldoende autoparkeerplaatsen, waaronder ook een bovengrondse toegankelijke mindervalideplaats. De overige parkeerplaatsen zijn voldoende toegankelijk en volstaan qua afmetingen.
- Er zijn voldoende fietsplaatsen. deze volstaan qua afmetingen en zijn vlot toegankelijk.

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

Na een wijzigingslus brengt Cel Mobiliteit opnieuw advies uit.

Cel Mobiliteit heeft volgend advies uitgebracht: gunstig

- De draagkracht van de achterliggende straat is voldoende om het extra verkeer op te vangen.
- Er zijn voldoende autoparkeerplaatsen, waaronder ook een bovengrondse toegankelijke mindervalideplaats. De overige parkeerplaatsen zijn voldoende toegankelijk en volstaan qua afmetingen.
- Er zijn voldoende fietsplaatsen. deze volstaan qua afmetingen en zijn vlot toegankelijk.

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

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

Cel technisch bureau heeft volgend advies uitgebracht: voorwaardelijk gunstig

Projectinhoudversie 2

riolering

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

huisvuilophaling

Restafval: Op basis van de plannen lijkt het erop dat er een ontsluiting komt naar de Maasfortbaan via eigen terrein en de garageboxen van perceel huisn° 146. Dat zou willen zeggen dat deze bewoners de restafval-OCT van de Maasfortbaan kunnen gebruiken. Voor de aansluiting van de voorziene wooneenheden op de bestaande OCT is een retributie verschuldigd door de ontwikkelaar, volgens het retributiereglement "Ondergrondse afvalsystemen bij woonontwikkelingen".

PMD, GFT en papier en karton: Deze fracties worden huis-aan-huis ingezameld. Er dient in de wooneenheden voldoende plaats te worden voorzien om het afval individueel te sorteren in de voorziene containers/zakken (1,5 à 2m²) en er moet een afvalverzamel punt aan de openbare weg worden voorzien, zijde Kesselsesteenweg, waar de containers/zakken door de bewoners op de ophaaldag veilig kunnen aangeboden worden. Deze zone moet goed bereikbaar zijn voor de ophaalwagen. Dit wil zeggen dat de ophaalwagen veilig moet kunnen halthouden terwijl de medewerkers de zakken ophalen en containers ledigen. Vervolgens moet de ophaalwagen de zone ook weer veilig kunnen verlaten.

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

riolering

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

huisvuilophaling

Restafval: Op basis van de plannen lijkt het erop dat er een ontsluiting komt naar de Maasfortbaan via eigen terrein en de garageboxen van perceel huisn° 146. Dat zou willen zeggen dat deze bewoners de restafval-OCT van de Maasfortbaan kunnen gebruiken. Voor de aansluiting van de voorziene wooneenheden op de bestaande OCT is een

retributie verschuldigd door de ontwikkelaar, volgens het retributiereglement “Ondergrondse afvalsystemen bij woonontwikkelingen”.

PMD, GFT en papier en karton: Deze fracties worden huis-aan-huis ingezameld. Er dient in de wooneenheden voldoende plaats te worden voorzien om het afval individueel te sorteren in de voorziene containers/zakken (1,5 à 2m²) en er moet een afvalverzamelpunt aan de openbare weg worden voorzien, zijde Kesselsesteenweg, waar de containers/zakken door de bewoners op de ophaaldag veilig kunnen aangeboden worden. Deze zone moet goed bereikbaar zijn voor de ophaalwagens. Dit wil zeggen dat de ophaalwagens veilig moet kunnen halthouden terwijl de medewerkers de zakken ophalen en containers ledigen. Vervolgens moet de ophaalwagens de zone ook weer veilig kunnen verlaten.

De eindconclusie van het advies luidt als volgt: voorwaardelijk gunstig (13 april 2026).

Na een wijzigingslus brengt Cel technisch bureau opnieuw advies uit.

Cel technisch bureau heeft volgend advies uitgebracht: voorwaardelijk gunstig

Projectinhoudversie 3

riolering

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

huisvuilophaling

Restafval: Op basis van de plannen lijkt het erop dat er een ontsluiting komt naar de Maasfortbaan via eigen terrein en de garageboxen van perceel huisn° 146. Dat zou willen zeggen dat deze bewoners de restafval-OCT van de Maasfortbaan kunnen gebruiken.

Voor de aansluiting van de voorziene wooneenheden op de bestaande OCT is een retributie verschuldigd door de ontwikkelaar, volgens het retributiereglement “Ondergrondse afvalsystemen bij woonontwikkelingen”.

PMD, GFT en papier en karton: Deze fracties worden huis-aan-huis ingezameld. Er dient in de wooneenheden voldoende plaats te worden voorzien om het afval individueel te sorteren in de voorziene containers/zakken (1,5 à 2m²) en er moet een afvalverzamelpunt aan de openbare weg worden voorzien, zijde Kesselsesteenweg, waar de containers/zakken door de bewoners op de ophaaldag veilig kunnen aangeboden worden. Deze zone moet goed bereikbaar zijn voor de ophaalwagens. Dit wil zeggen dat de ophaalwagens veilig moet kunnen halthouden terwijl de medewerkers de zakken ophalen en containers ledigen. Vervolgens moet de ophaalwagens de zone ook weer veilig kunnen verlaten.

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

riolering

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

huisvuilophaling

Restafval: Op basis van de plannen lijkt het erop dat er een ontsluiting komt naar de Maasfortbaan via eigen terrein en de garageboxen van perceel huisn° 146. Dat zou willen zeggen dat deze bewoners de restafval-OCT van de Maasfortbaan kunnen gebruiken.

Voor de aansluiting van de voorziene wooneenheden op de bestaande OCT is een retributie verschuldigd door de ontwikkelaar, volgens het retributiereglement “Ondergrondse afvalsystemen bij woonontwikkelingen”.

PMD, GFT en papier en karton: Deze fracties worden huis-aan-huis ingezameld. Er dient in de wooneenheden voldoende plaats te worden voorzien om het afval individueel te sorteren in de voorziene containers/zakken (1,5 à 2m²) en er moet een afvalverzamelpunt aan de openbare weg worden voorzien, zijde Kesselsesteenweg, waar de containers/zakken door de bewoners op de ophaaldag veilig kunnen aangeboden worden. Deze zone moet goed bereikbaar zijn voor de ophaalwagens. Dit wil zeggen dat de ophaalwagens veilig moet kunnen halthouden terwijl de medewerkers de zakken

ophalen en containers ledigen. Vervolgens moet de ophaalwagen de zone ook weer veilig kunnen verlaten.

De eindconclusie van het advies luidt als volgt: voorwaardelijk gunstig (8 juni 2026).

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

riolering

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

huisvuilophaling

Restafval: Op basis van de plannen lijkt het erop dat er een ontsluiting komt naar de Maasfortbaan via eigen terrein en de garageboxen van perceel huisn° 146. Dat zou willen zeggen dat deze bewoners de restafval-OCT van de Maasfortbaan kunnen gebruiken.

Voor de aansluiting van de voorziene wooneenheden op de bestaande OCT is een retributie verschuldigd door de ontwikkelaar, volgens het retributiereglement "Ondergrondse afvalsystemen bij woonontwikkelingen".

PMD, GFT en papier en karton: Deze fracties worden huis-aan-huis ingezameld. Er dient in de wooneenheden voldoende plaats te worden voorzien om het afval individueel te sorteren in de voorziene containers/zakken (1,5 à 2m²) en er moet een afvalverzamel punt aan de openbare weg worden voorzien, zijde Kesselsesteenweg, waar de containers/zakken door de bewoners op de ophaaldag veilig kunnen aangeboden worden. Deze zone moet goed bereikbaar zijn voor de ophaalwagen. Dit wil zeggen dat de ophaalwagen veilig moet kunnen halthouden terwijl de medewerkers de zakken ophalen en containers ledigen. Vervolgens moet de ophaalwagen de zone ook weer veilig kunnen verlaten.

Cel Wonen heeft onder ref. mail 24/4/2026 volgend advies uitgebracht: gunstig

Bescheiden wonen is pas van toepassing bij de bouw of de herbouw van appartementsgebouwen waarbij ten minste 50 appartementen gecreëerd worden.

De eindconclusie van het advies luidt als volgt: gunstig (24 april 2026).

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

ADVIES OMGEVINGSAMBTENAAR

De aanvraag ingediend door BOUWPROJECTEN COGGHE NV inzake **bouwen meergezinswoning met ondergrondse parking en bovengrondse fietsenstalling**, gelegen Kesselsesteenweg naast 29 te 2500 Lier, wordt **voorwaardelijk gunstig** geadviseerd, voor:

Volgende stedenbouwkundige handelingen worden voorwaardelijk gunstig geadviseerd:

- Bouwen of herbouwen: nieuwbouw meergezinswoning
- Nieuwbouw of aanleggen: beton helling ondergrondse parking
- Nieuwbouw of aanleggen: waterdoorlatende verharding
- Nieuwbouw of aanleggen: terras achteraan
- Nieuwbouw of aanleggen: tegel terras aan woning
- Nieuwbouw of aanleggen: tegel terras aan woning
- Nieuwbouw of aanleggen: waterdoorlatende verharding
- Nieuwbouw van bijgebouwen en niet overdekte lage constructie: fietsenstalling en afvalberging

- Nieuwbouw van bijgebouwen, niet-overdekte lage constructies en andere handelingen: 8 fietsen in twee fietsenbergingen voortuin

De volgende rubriek wordt gunstig geadviseerd:

Rubriek	Omschrijving	Aard	Hoeveelheid	Eenheid
16.3.2°a)	1 milieutechnische eenheid op projectniveau, omvattende 10 lucht-waterwarmtepompen	klasse 3	16,3	kW

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

Rubriek	Omschrijving	Aard	Hoeveelheid	Eenheid
16.3.2°a)	1 milieutechnische eenheid op projectniveau, omvattende 10 lucht-waterwarmtepompen	klasse 3	16,3	kW

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

Stedenbouwkundige voorwaarden

- Alle boven- en ondergrondse constructies moeten op een afstand van minstens 4m achter de rooilijn geplaatst worden. Dit betekent dat zowel de fietsenberging als de wadi achteruit moeten worden ingeplant. De fietsenbergingen kunnen rondom het toegangspad geplaatst worden. De wadi moet in de andere richting geplaatst worden.
- De toegang voor de brandweer moet afgesloten worden door een breekpaaltje.
- in de 6 op de hemelwaterput aangesloten woongelegenheden worden ook aanvoerleidingen voor de wasmachines voorzien.
- er wordt verduidelijkt wat de infiltratieoppervlakte en het buffervolume van de infiltratievoorziening is. Bij een diepte van 50cm moet deze minimaal 8,5m² infiltratieoppervlakte en een buffervolume van 3.500L bezitten.
- De aanvrager moet tijdig de nodige aanvragen doen, via de website van Fluvijs, in verband met de benodigde vermogens die nodig zullen zijn. In die aanvraag dient men de juiste vermogens mee te geven die nodig zullen zijn voor de individuele aansluitingen en algemene delen. Nadien (na een gedetailleerde studie) kan er bepaald worden of er al dan niet nog bijkomende netten moeten aangelegd worden om de gevraagde vermogens te kunnen leveren.
- De bijgevoegde maatregelen opgelegd in het advies van Brandweerzone Rivierenland (ref. P19977-002/02) van 12 juni 2026 strikt na te leven.).
- Er moeten 6 wooneenheden worden aangesloten op het hergebruik. Het voorziene hergebruik voldoet aan de GSVH op voorwaarde dat de wasmachines ook worden aangesloten.
- een aanvraagdossier voor een nieuwe drinkwateraansluiting kan opgestart worden via <https://www.pidpa.be/ons> aanbod/drinkwater/nieuwe-aansluiting.
- Op basis van de aangeleverde gegevens zal een raming met bijhorende administratieve en technische voorwaarden worden opgemaakt.
- Voor specifieke vragen kan er contact worden opgenomen met Pidpa via raming@klant.pidpa.be. Gelieve in het onderwerp van uw e-mail het adres van de ontwikkeling, het archiefnummer en de OMV referentie te vermelden.
- Een finale netwerkanalyse zal gebeuren na ontvangst van het vergunde plan.
- Uitbreiding van de telecominfrastructuur van Proximus is ten laste van de aanvrager.
- Van zodra vergund en minimaal 6 maanden voor winddicht dient de aanvrager zijn project kenbaar te maken bij Proximus door het downloadbaar formulier

(zie onderstaande URL) ingevuld te versturen naar werf.a2@proximus.com.
<https://www.proximus.be/dam/jcr:ffc363f8-2d58-4d85-9df7-fbda9694f859/cdn/sites/iportal/documents/pdfs/res/PXM-10916-PACK-Aanvraag-vooraanleg~2019-01-25-15-33-13~cache.pdf>

- De Proximus infrastructuur dient proactief voorzien te worden in het project. De technische documentatie hiervoor wordt ter beschikking gesteld na ontvangst van het vergunde plan.
- Proximus wenst betrokken te worden bij alle coördinatievergaderingen via werfcoördinatie@proximus.com.

Na de werken kunnen de bewoners eenvoudig aansluiten op de nutsvoorzieningen voor telefonie-, internet- en televisiediensten. Hiervoor kan de aanvrager terecht bij onze klantendienst op het gratis nummer 0800 22 800. Meer informatie op www.proximus.be/bouwen.

- Onze studiedienst stelde vast dat er een netuitbreiding nodig is om dit project aansluitbaar te maken.
- De kosten van deze uitbreiding zijn ten laste van de aanvrager. Het technisch ontwerp en de offerte kan de aanvrager verkrijgen bij:
- Wyre => Coax Build Support Blarenberglaan 2C 2800 Mechelen 015 89 81 10
- cbs@wyre.be.
- Gelieve deze aanvraag minstens 4 maanden voor oplevering van het gebouw in te dienen.
- Bij afbraak van gebouwen waarop kabels bevestigd zijn en voor het aanvragen van het verplaatsen van bestaande apparatuur, is het belangrijk om minstens 12 weken voor de start van de werken de aanvraag online in te dienen via <https://www.wyre.be/nl/aanpassingswerken> ;
- Indien van toepassing zal hiervoor een aparte offerte worden opgesteld.
- Deze vaststelling omvat niet de aftak- en aansluitkosten van de abonnee. Deze worden later met de gekozen provider verrekend.
- Riolering:
- Het voorwaardelijk gunstig advies van Pidpa m.b.t. riolering wordt integraal gevolgd.
- Huisvuilophaling:
- Restafval: Op basis van de plannen lijkt het erop dat er een ontsluiting komt naar de Maasfortbaan via eigen terrein en de garageboxen van perceel huisn° 146. Dat zou willen zeggen dat deze bewoners de restafval-OCT van de Maasfortbaan kunnen gebruiken. Voor de aansluiting van de voorziene wooneenheden op de bestaande OCT is een retributie verschuldigd door de ontwikkelaar, volgens het retributiereglement "Ondergrondse afvalsystemen bij woonontwikkelingen".
- PMD, GFT en papier en karton: Deze fracties worden huis-aan-huis ingezameld. Er dient in de wooneenheden voldoende plaats te worden voorzien om het afval individueel te sorteren in de voorziene containers/zakken (1,5 à 2m²) en er moet een afvalverzamelpunt aan de openbare weg worden voorzien, zijde Kesselsesteenweg, waar de containers/zakken door de bewoners op de ophaaldag veilig kunnen aangeboden worden. Deze zone moet goed bereikbaar zijn voor de ophaalwag. Dit wil zeggen dat de ophaalwag veilig moet kunnen halhouden terwijl de medewerkers de zakken ophalen en containers ledigen. Vervolgens moet de ophaalwag de zone ook weer veilig kunnen verlaten.
- De fietsenberging moet achter de 4m-lijn ingeplant worden. Dit zal rondom de paden moeten gebeuren opdat de draaibeweging met de fiets op een pad kan gebeuren en geen bijkomende paden moeten worden aangelegd.
- De wadi moet dwars worden geplaatst achter de 4m-lijn.

Algemene en sectorale milieuvoorwaarden

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

Lasten

Er is een retributie verschuldigd door de ontwikkelaar, volgens het retributiereglement "Ondergrondse afvalsystemen bij woonontwikkelingen".

BESLUIT VAN HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 31/08/2026:

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 0 bezwaarschrift(en) werden ingediend.

Art. 2:

Het college beslist de aanvraag ingediend door Peter Sels namens BOUWPROJECTEN COGGHE NV inzake het bouwen meergezinswoning met ondergrondse parking en bovengrondse fietsenstalling, gelegen Kesselsesteenweg naast 29, 2500 Lier te vergunnen met voorwaarden

De aanvraag omvat:

Rubriek	Omschrijving	Aard	Hoeveelheid	Eenheid
16.3.2°a)	1 milieutechnische eenheid op projectniveau, omvattende 10 lucht-waterwarmtepompen	klasse 3	16,3	kW

Zodat de ingedeelde inrichting of activiteit voortaan omvat:

Rubriek	Omschrijving	Aard	Hoeveelheid	Eenheid
16.3.2°a)	1 milieutechnische eenheid op projectniveau, omvattende 10 lucht-waterwarmtepompen	klasse 3	16,3	kW

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:

- **Alle boven- en ondergrondse constructies moeten op een afstand van minstens 4m achter de rooilijn geplaatst worden. Dit betekent dat zowel de fietsenberging als de wadi achteruit moeten worden ingeplant. De fietsenbergingen kunnen rondom het toegangspad geplaatst worden. De wadi moet in de andere richting geplaatst worden.**
- **De toegang voor de brandweer moet afgesloten worden door een breekpaaltje.**
- **in de 6 op de hemelwaterput aangesloten woongelegenheden worden ook aanvoerleidingen voor de wasmachines voorzien.**

- er wordt verduidelijkt wat de infiltratieoppervlakte en het buffervolume van de infiltratievoorziening is. Bij een diepte van 50cm moet deze minimaal 8,5m² infiltratieoppervlakte en een buffervolume van 3.500L bezitten.
- De aanvrager moet tijdig de nodige aanvragen doen, via de website van Fluvius, in verband met de benodigde vermogens die nodig zullen zijn. In die aanvraag dient men de juiste vermogens mee te geven die nodig zullen zijn voor de individuele aansluitingen en algemene delen. Nadien (na een gedetailleerde studie) kan er bepaald worden of er al dan niet nog bijkomende netten moeten aangelegd worden om de gevraagde vermogens te kunnen leveren.
- De bijgevoegde maatregelen opgelegd in het advies van Brandweerzone Rivierenland (ref. P19977-002/02) van 12 juni 2026 strikt na te leven.).
- Er moeten 6 wooneenheden worden aangesloten op het hergebruik. Het voorziene hergebruik voldoet aan de GSVH op voorwaarde dat de wasmachines ook worden aangesloten.
- een aanvraagdossier voor een nieuwe drinkwateraansluiting kan opgestart worden via https://www.pidpa.be/ons_aanbod/drinkwater/nieuwe-aansluiting.
- Op basis van de aangeleverde gegevens zal een raming met bijhorende administratieve en technische voorwaarden worden opgemaakt.
- Voor specifieke vragen kan er contact worden opgenomen met Pidpa via raming@klant.pidpa.be. Gelieve in het onderwerp van uw e-mail het adres van de ontwikkeling, het archiefnummer en de OMV referentie te vermelden.
- Een finale netwerkanalyse zal gebeuren na ontvangst van het vergunde plan.
- Uitbreiding van de telecominfrastructuur van Proximus is ten laste van de aanvrager.
- Van zodra vergund en minimaal 6 maanden voor winddicht dient de aanvrager zijn project kenbaar te maken bij Proximus door het downloadbaar formulier (zie onderstaande URL) ingevuld te versturen naar werf.a2@proximus.com.
<https://www.proximus.be/dam/jcr:ffc363f8-2d58-4d85-9df7-fbda9694f859/cdn/sites/iportal/documents/pdfs/res/PXM-10916-PACK-Aanvraag-vooraanleg~2019-01-25-15-33-13~cache.pdf>
- De Proximus infrastructuur dient proactief voorzien te worden in het project. De technische documentatie hiervoor wordt ter beschikking gesteld na ontvangst van het vergunde plan.
- Proximus wenst betrokken te worden bij alle coördinatievergaderingen via werfcoördinatie@proximus.com.

Na de werken kunnen de bewoners eenvoudig aansluiten op de nutsvoorzieningen voor telefonie-, internet- en televisiediensten. Hiervoor kan de aanvrager terecht bij onze klantendienst op het gratis nummer 0800 22 800. Meer informatie op www.proximus.be/bouwen.

- Onze studiedienst stelde vast dat er een netuitbreiding nodig is om dit project aansluitbaar te maken.
- De kosten van deze uitbreiding zijn ten laste van de aanvrager. Het technisch ontwerp en de offerte kan de aanvrager verkrijgen bij:
- Wyre => Coax Build Support Blarenberglaan 2C 2800 Mechelen 015 89 81 10
- cbs@wyre.be.
- Gelieve deze aanvraag minstens 4 maanden voor oplevering van het gebouw in te dienen.
- Bij afbraak van gebouwen waarop kabels bevestigd zijn en voor het aanvragen van het verplaatsen van bestaande apparatuur, is het belangrijk om minstens 12 weken voor de start van de werken de aanvraag online in te dienen via <https://www.wyre.be/nl/aanpassingswerken> ;
- Indien van toepassing zal hiervoor een aparte offerte worden opgesteld.

- Deze vaststelling omvat niet de aftak- en aansluitkosten van de abonnee. Deze worden later met de gekozen provider verrekend.
- Riolering:
- Het voorwaardelijk gunstig advies van Pidpa m.b.t. riolering wordt integraal gevolgd.
- Huisvuilophaling:
- Restafval: Op basis van de plannen lijkt het erop dat er een ontsluiting komt naar de Maasfortbaan via eigen terrein en de garageboxen van perceel huisn° 146. Dat zou willen zeggen dat deze bewoners de restafval-OCT van de Maasfortbaan kunnen gebruiken. Voor de aansluiting van de voorziene wooneenheden op de bestaande OCT is een retributie verschuldigd door de ontwikkelaar, volgens het retributiereglement “Ondergrondse afvalsystemen bij woonontwikkelingen”.
- PMD, GFT en papier en karton: Deze fracties worden huis-aan-huis ingezameld. Er dient in de wooneenheden voldoende plaats te worden voorzien om het afval individueel te sorteren in de voorziene containers/zakken (1,5 à 2m²) en er moet een afvalverzamelpunt aan de openbare weg worden voorzien, zijde Kesselsesteenweg, waar de containers/zakken door de bewoners op de ophaaldag veilig kunnen aangeboden worden. Deze zone moet goed bereikbaar zijn voor de ophaalwagen. Dit wil zeggen dat de ophaalwagen veilig moet kunnen halthouden terwijl de medewerkers de zakken ophalen en containers ledigen. Vervolgens moet de ophaalwagen de zone ook weer veilig kunnen verlaten.
- De fietsenberging moet achter de 4m-lijn ingeplant worden. Dit zal rondom de paden moeten gebeuren opdat de draaibeweging met de fiets op een pad kan gebeuren en geen bijkomende paden moeten worden aangelegd.
- De wadi moet dwars worden geplaatst achter de 4m-lijn.

Volgende bijzondere milieuvoorwaarden worden opgelegd:

- **Er worden geen specifieke milieuvoorwaarden opgelegd.**

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

Art. 4:

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

Art. 5:

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

Algemene en sectorale milieuvoorwaarden

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

Er is een retributie verschuldigd door de ontwikkelaar, volgens het retributiereglement “Ondergrondse afvalsystemen bij woonontwikkelingen”.

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 erfdiensbaarheden, 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 bouwmisdrif. 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 Vlare 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