



Dossiernummer **2024/351/OMV_2024099998**

Energieprestatienummer 12021-G-2024351

Inrichtingsnummer 20231220-0045

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

De aanvraag ingediend door Adriana Aguilera Diaz namens de heer Quinten Janssens wonende te Maaikeneveld 50 te 2500 Lier, werd per beveiligde zending verzonden op 22 oktober 2024.

De aanvraag werd ontvankelijk en volledig verklaard op 25 februari 2025.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein, gelegen Maaikeneveld 50, 2500 Lier, kadastraal bekend: afdeling 3 sectie F nrs. 422S, 422W, 422T en 422C.

Het betreft een aanvraag tot het bouwen van een loods en herbouwen woning voor loonwerker na sloop.

De aanvraag omvat:

- stedenbouwkundige handelingen
- de exploitatie van een of meerdere ingedeelde inrichtingen of activiteiten

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.

1. Beschrijving van de omgeving en de aanvraag

Beschrijving van de omgeving

De aanvraag situeert zich op de hoek van het Maaikeneveld met de Lintsesteenweg. Het Maaikeneveld vormt op de Lintsesteenweg de scheidingslijn tussen agrarisch gebied en woongebied aan dezelfde straatzijde. Aan de overzijde van de straat de scheiding tussen woongebied en woongebied met landelijk karakter. Aan deze zijde van de Lintsesteenweg bevinden zich hoofdzakelijk ééngezinswoningen bestaande uit 2 bouwlagen onder een hellend of plat dak en dit zowel in open/ half-open als gesloten bouworde.

Aan dezelfde straatzijde bevinden zich voor het Maaikeneveld (komende van Mechelsesteenweg) ééngezinswoningen in open bouworde bestaande uit maximaal 2 bouwlagen en een dak.

Vanaf het Maaikeneveld richting Lint bevinden zich zowel ééngezinswoningen als een exploitantenwoning als een meergezinswoning hoofdzakelijk bestaande uit 1 bouwlaag onder een hellend dak/plat dak.

In het Maaikeneveld bevinden zich zowel landbouwbedrijven met een exploitantenwoning als zonevreemde woningen. De woningen bestaan hoofdzakelijk uit 1 bouwlaag onder een hellend dak.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

Projectinhoudversie V4

De aanvraag voorziet:

1. Het slopen van de bestaande constructies op het perceel: woning, serre 1, 2, bijgebouw en verhardingen.

2. Het bouwen van een exploitantenwoning in open bouworde. Het gebouw bestaat uit 1,5 bouwlaag met een kroonlijsthoogte van 4m45 en nokhoogte van 7m35 t.o.v. maaiveld. Het gelijkvloers en 1^{ste} verdieping hebben een lengte van 18m en bouwdiepte van 9m. Het volume is afgewerkt met een zadeldak met een dakbasis van 9m.

De gevels worden uitgevoerd in gevelmetselwerk in een licht beige kleur. Het buitenschrijnwerk is zwart aluminium.

Het dak bestaat uit dakpannen in een rode kleur.

De exploitantenwoning wordt ingeplant op minstens 10m35 uit de perceelsgrens/rooilijn aan de zijde van de Lintsesteenweg en op minstens 12m48 van de perceelsgrens met het aanpalende kadastraal perceel 422D.

Achter de woning, gekeken vanaf de Lintsesteenweg, wordt er vanaf de linkerzijgevel een terras voorzien met een diepte van 3m en lengte van 9m.

Vanaf het Maaikeneveld wordt er een karrenspoor aangelegd tot naast de exploitantenwoning. Om toegang te krijgen tot het perceel moet er een nieuwe grachtoverwelling voorzien worden met een breedte van 6m80, genaamd toegang 1.

3. Het bouwen van een opslagloods ingeplant op 3m van de linker perceelsgrens (gekeken van Maaikeneveld naar perceel), en er evenwijdig aan, en op minstens 21m22 van de achterste perceelsgrens en op minstens 19m52 van de voorste perceelsgrens. (zie inplantingsplan)

De loods heeft een lengte van 70m en een bouwdiepte van 20m en is volledig overkapt met een zadeldak met de nok loodrecht op de straat Maaikeneveld. De opslagloods bestaat uit 2 compartimenten, 1 voor het stallen van landbouwvoertuigen en 1 met als gebruik wasplaats. Beiden gescheiden van mekaar door een brandmuur.

De kroonlijsthoogte van de opslagloods bedraagt 7m t.o.v. maaiveld en nokhoogte bedraagt 10m.

De gevels worden uitgevoerd in gevelmetselwerk in een rode kleur met onderaan een licht grijze betonplint. Het buitenschrijnwerk is aluminium in een zwarte kleur. Het dak bestaat uit aluminium in een antracietkleur.

4. Rechts van de opslagloods wordt er verharding in steenslag voorzien. Voor de inplanting van de steenslagverharding wordt er verwezen naar het inplantingsplan nieuw. De steenslag ligt op 5m94/14m90 van de grens met kadastraal perceel 422 D. De steenslagverharding sluit aan op

Het Maaikeneveld waar de breedte beperkt wordt tot 10m, de bestaande toegang 2 wordt aangepast tot een breedte van 10m.

Rechts van de steenslagverharding wordt er een infiltratievoorziening geplaatst met een oppervlakte van 130m².

De bestaande toegang 1 (grachtoverwelling) met een breedte van 29m⁸⁷ blijft behouden.

Beschrijving van de aangevraagde ingedeelde inrichtingen of activiteiten

De aanvraag omvat de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit (iioa) van de derde klasse.

De aanvraag heeft betrekking op de inrichting van een loods voor de stalling van landbouwvoertuigen, inclusief wasplaats.

De aanvraag omvat voor de ingedeelde inrichting of activiteit de volgende nieuwe rubrieken:

Rubriek	Omschrijving	Aard	Hoeveelheid	Eenheid
3.4.1°a)	lozing afvalwater wasplaats voertuigen	klasse 3	0,6	m ³ /uur
6.4.1°	Dieseltank dubbelwandige ondergrondse opslag voor tankinstallatie	klasse 3	10000	liter
6.5.1°	Verdeelslang voor tanken diesel in wagens	klasse 3	1	verdeelslang
15.1.1°	Landbouwvoertuigen die geparkeerd worden in de loods	klasse 3	25	voertuigen
15.2.	loods voor opslag en onderhoud landbouwvoertuigen	klasse 3	1	loods
15.4.2°a)	Handwasplaats voor eigen landbouwvoertuigen	klasse 3	2	motorvoertuigen en hun aanhangwagens/dag

Zodat de ingedeelde inrichting of activiteit voortaan zou omvatten :

Rubriek	Omschrijving	Aard	Hoeveelheid	Eenheid
3.4.1°a)	lozing afvalwater wasplaats voertuigen	klasse 3	0,6	m ³ /uur
6.4.1°	Dieseltank dubbelwandige ondergrondse opslag voor tankinstallatie	klasse 3	10000	liter
6.5.1°	Verdeelslang voor tanken diesel in wagens	klasse 3	1	verdeelslang
15.1.1°	Landbouwvoertuigen die geparkeerd worden in de loods	klasse 3	25	voertuigen
15.2.	loods voor opslag en onderhoud landbouwvoertuigen	klasse 3	1	loods
15.4.2°a)	Handwasplaats voor eigen landbouwvoertuigen	klasse 3	2	motorvoertuigen en hun aanhangwa

				gens/dag
--	--	--	--	----------

2. Historiek

Perceelnummer : (afd. 3) sectie F 422 S

gebouwen opgericht na maart 1962:

Het betreft een gebouw waarvan de opbouw in 1981 werd afgerond.

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

Perceelnummer : (afd. 3) sectie F 422 W

gebouwen opgericht na maart 1962:

Het betreft een gebouw waarvan de opbouw in 1981 werd afgerond.

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

Perceelnummer : (afd. 3) sectie F 422 T

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

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

Perceelnummer : (afd. 3) sectie F 422 C

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

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

Volgende vergunningen en/of weigeringen zijn gekend voor desbetreffend(e) perce(e)(en):

Stedenbouwkundige vergunning (78/225) d.d. 2 mei 1979 voor oprichten cafetaria en kleedkamers werd geweigerd door het college van burgemeester en schepenen.

Stedenbouwkundige vergunning (80/51) d.d. 25 juni 1980 voor bouwen serre + behandelingsgebouw werd bekomen door het college van burgemeester en schepenen.

Stedenbouwkundige vergunning (81/162) d.d. 26 november 1982 voor oprichten cafetaria en kleedkamers - aanleggen voetbalvelden werd geweigerd door de Vlaamse regering.

Stedenbouwkundige vergunning (86/109) d.d. 19 september 1986 voor bouwen sportcentrum werd geweigerd door stedenbouw.

Stedenbouwkundige vergunning (91/10) d.d. 6 april 1992 voor bouwen serre werd bekomen door het college van burgemeester en schepenen.

Milieuvergunning (E13/94/102) d.d. 31 oktober 1994 voor melding nieuwe inrichting, aktenaam dd. 31-10-1994 door het college van burgemeester en schepenen.

Milieuvergunning (201543) d.d. 10 augustus 2015 voor exploiteren van een planten -en viskwekeri, werd bekomen door het college van burgemeester en schepenen.

Melding (2020/301) d.d. 17 juli 2020 voor overname van milieuvergunning, werd geakteerd door het college van burgemeester en schepenen.

Vermoeden van vergunning (20212) d.d. 18 augustus 2021 voor woning hoofdzakelijk vergund geacht werd aangevraagd en bekomen.

3. Handhaving

Perceelnummer : (afd. 3) sectie F 422 S

Volgende bouwmisdriven zijn gekend voor desbetreffend perceel:

Bouwmisdrijf (1978225) voor vaststelling dat er een omheining rond een veld is aangebracht.

telefoonpalen werden aangebracht.

Bouwmisdrijf (81/162) voor de werken werden uitgevoerd zonder vergunning.

Bouwmisdrijf (281.771/M) voor serres in agrarisch gebied die gebruikt worden als opslagplaats en ingericht worden als winkel.

Bouwmisdrijf (91/10) voor uitbreiden bestaande serre.

Bouwmisdrijf (281.771/M) voor doorbeking stakingsbevel.

Bouwmisdrijf (281.771/2) voor staking strijdig gebruik-doorbreking bekrachtigd stakingsbevel

ten aanzien van alle werken.

Bouwmisdrijf (2004581) voor doorbreking stakingsbevel strijdig gebruik dd. 04/11/2008.

Bouwmisdrijf (2015/13) voor 1. verkoop goederen in strijd met de bestemming

2. opslag van allerlei materialen, materieel of afval.

Perceelnummer : (afd. 3) sectie F 422 W

Volgende bouwmisdrijven zijn gekend voor desbetreffend perceel:

Bouwmisdrijf (1978225) voor vaststelling dat er een omheining rond een veld is aangebracht.

telefoonpalen werden aangebracht.

Perceelnummer : (afd. 3) sectie F 422 T

Volgende bouwmisdrijven zijn gekend voor desbetreffend perceel:

Bouwmisdrijf (1978225) voor vaststelling dat er een omheining rond een veld is aangebracht.

telefoonpalen werden aangebracht.

Perceelnummer : (afd. 3) sectie F 422 C

Volgende bouwmisdrijven zijn gekend voor desbetreffend perceel:

Bouwmisdrijf (1978225) voor vaststelling dat er een omheining rond een veld is aangebracht.

telefoonpalen werden aangebracht.

4. Stedenbouwkundige basisgegevens

Ligging volgens het uitvoeringsplan + bijhorende voorschriften

Buitengebied

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

Ligging volgens de plannen van aanleg + bijhorende voorschriften

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 agrarisch gebied.

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

toegestaan overeenkomstig de bepalingen van artikel 35 van het Veldwetboek, betreffende de afbakening van landbouw- en bosgebieden.

De voorgelegde aanvraag voorziet een agrarische functie/woonfunctie voor de exploitanten.

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

Agrarische functie in de ruime zin

Dit artikel bepaalt dat : agrarische gebieden bestemd zijn voor landbouw in de ruime zin . Het gebruik van de term landbouw in de ruime zin betekent dat het begrip landbouw niet restrictief, doch ruim dient te worden opgevat. In die zin worden met landbouw dan ook niet enkel deze activiteiten bedoeld die bestaan in het bewerken van het land om er de veldvruchten van te plukken, doch eveneens tuinbouw, veeteelt en visteelt. Zelfs gebouwen die zijn bestemd voor tuinbouw onder glas met hydrocultuur, kunnen onder het toepassingsgebied van artikel 11.4.1. vallen.

Bij de beoordeling van de bouwaanvragen komen verschillende aspecten aan de orde. Het inhoudelijke-landbouwkundige aspect is vaak buiten de appreciatiemogelijkheden van de gemachtigde ambtenaar gelegen. Het advies van de administratie bevoegd voor landbouw is richtinggevend voor de beoordeling van dit inhoudelijke-landbouwkundige aspect. Zoals voor elke formele motivering van een besluit over een vergunningsaanvraag geldt, volstaat het niet om de motivering te beperken tot een loutere verwijzing naar het advies van deze administratie. Naast de gegevens van landbouwkundige aard dient immers ook rekening gehouden met planologische beschouwingen en stedenbouwkundige bepalingen.

Overwegingen met betrekking tot de inplanting van de inrichting, zijn overwegingen die de beoordeling betreffen van de overeenstemming van de inrichting met de goede plaatselijke ordening van het gebied. Hetzelfde geldt ook voor overwegingen in de zin dat een inrichting het homogeen karakter van het landbouwgebied zou schenden of zou leiden tot versnippering van de open ruimte.

Twijfelgevallen kunnen altijd voorgelegd worden aan de beleidsafdelingen van AROHM, die desgevallend het standpunt kunnen inwinnen van de minister.

Omwille van het familiaal karakter van de bedrijven in de agrarische productiesector zal de verspreide inplanting van deze ondernemingen in de landbouwzone de algemene regel blijven.

De ver doorgedreven mechanisering en de noodzaak van ruilverkaveling en landherinrichting voor de grondgebonden landbouw (die verreweg de belangrijkste grondgebruiker blijft) sluit nochtans in dat het ontstaan van nieuwe bouwkvavels in het landbouwgebied strikt beperkt zou blijven tot de noodwendigheden van de landbouwontwikkeling zelf.

Vandaar de algemene regel dat slechts bouwvergunning zal worden verleend voor bedrijfsgebouwen vereist voor de landbouwexploitatie van het gebied.

ALGEMENE VOORSCHRIFTEN

De voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen

Met de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen worden agrarische bedrijfsgebouwen bedoeld, met andere woorden gebouwen die behoren tot de inrichting van agrarische bedrijven.

Wanneer een bouwaanvraag wordt ingediend voor de oprichting van een bedrijfsgebouw, dient te worden onderzocht of dit gebouw inderdaad wordt ingeschakeld in een werkelijk agrarisch bedrijf, wat onder meer zal blijken uit het plan opgemaakt door de architect, de aard en de gebruikte materialen. De vergunningverlenende overheid dient dan ook bijzondere voorzorgen te nemen om zich te verzekeren dat de agrarische bestemming die de aanvrager beweert aan de gronden te geven, voldoende is aangetoond.

Dit zal in het bijzonder het geval zijn wanneer de gebouwen door hun structuur en hun omvang meerdere functies kunnen vervullen. In dat geval zal bijzondere zorg moeten worden besteed aan het onderzoeken van de werkelijke intenties van de aanvrager.

Dit zal eveneens het geval zijn wanneer de vergunningsaanvraag een totaal nieuwe inplanting betreft, dit wil zeggen een inplanting op een tot nog toe onbebouwde kavel, op een perceel dat niet paalt aan een reeds bebouwd perceel of, ingeval het aanpalende perceel wel is bebouwd, een inplanting van een gebouw dat geen deel uitmaakt van de gebouwengroep op het aanpalende perceel.

Er dient immers te worden vermeden dat onder het voorwendsel van een agrarisch bedrijfsgebouw, gebouwen met een andere feitelijke bestemming worden vergund binnen het agrarisch gebied, welke de realisatie van de landbouwbestemming van het agrarisch gebied in het gedrang brengen.

De leefbaarheid (economische rentabiliteit) van een bedrijf is geen determinerend criterium bij de beoordeling van de toelaatbaarheid van een agrarisch bedrijfsgebouw in het agrarisch gebied, maar niettemin zal de leefbaarheid van het agrarisch bedrijf een belangrijk gegeven vormen bij de beoordeling van de werkelijke bedoeling van de aanvrager. Een vergunningsaanvraag voor een bedrijfsgebouw voor een niet-leefbaar bedrijf zal immers vaak een verdoken aanvraag zijn voor gebouwen met een louter residentiële functie in het agrarisch gebied. Ingeval zou blijken dat het bedrijf waarop de aanvraag betrekking heeft, niet leefbaar is, kan de bouwvergunningsaanvraag dan ook enkel worden ingewilligd indien onomstotelijk vaststaat dat de inrichting waarop de aanvraag betrekking heeft, werkelijk een agrarisch bedrijf betreft.

Bij de beoordeling van de leefbaarheid van de inrichting worden de normen, opgesteld door de administratie bevoegd voor landbouw als richtinggevend vooropgesteld.

Het begrip leefbaar bedrijf dient hierbij te worden begrepen in de zin van een werkelijke, volwaardige landbouwexploitatie. Het is niet de bedoeling om bij de beoordeling van een bouwvergunningsaanvraag de economische rentabiliteit van het agrarisch bedrijf door te lichten, maar wel dient nagegaan te worden of het werkelijk en ondubbelzinnig om een agrarisch bedrijf gaat. Aan de hand van de bouwplannen moet worden nagegaan of het in de ontworpen bouwwerken onder te brengen bedrijf geen voorwendsel is om een gebouw op te trekken dat niet beantwoordt aan de bestemming agrarisch gebied en bijgevolg in dergelijk gebied niet thuishoort, zoals bijvoorbeeld een hotel of een gewone camping.

Woonfunctie voor de exploitanten

De afgifte van een bouwvergunning voor het oprichten van een nieuwe woning wordt ondergeschikt aan de dubbele vereiste dat het een exploitantenwoning betreft en dat de woning bovendien fysisch geïntegreerd is in het geëxploiteerde bedrijf.

ALGEMENE VOORSCHRIFTEN

De woning voor de exploitanten

b.1. Het is duidelijk dat de bedrijfsuitbater (eigenaar, pachter of bedrijfsleider) op het bedrijf moet kunnen wonen. De nodige woongelegenheden daartoe kan dan ook worden opgericht. Vermits binnen het agrarisch gebied woongelegenheden echter enkel kan worden toegelaten ingeval het de woning van een exploitant van een landbouwbedrijf betreft, kan een woning enkel worden vergund indien deze een integrerend deel uitmaakt van het bedrijf. Dit is het geval indien de woning fysisch geïntegreerd is in het bedrijf, of een integrerend deel uitmaakt van het gebouwencomplex van het bedrijf.

Ingeval de aanvraag een nieuwe woning betreft naast of ter vervanging van een bestaande woning, dient met bijzondere aandacht te worden onderzocht of deze woning daadwerkelijk een exploitantenwoning is. Tevens dient te worden toegezien op (de aard van) de bestemming die aan het oude gebouw zal worden gegeven.

De oude woning dient ofwel te worden afgebroken, ofwel een bestemming te behouden als bedoeld in artikel 11.4.1.

b.2. De generatiewisseling op een agrarisch bedrijfsbedrijf kan voor de nieuwbouw of verbouwing van exploitantenwoningen problemen stellen.

b.2.1. De splitsing van het bedrijf.

Voor zover er naast het bedrijf, dat uitgebaat wordt door de ouders, een volledig nieuw agrarisch bedrijf, (meestal dan in een niet grondgebonden sector) door een der kinderen wordt gesticht, kan een bouwvergunning voor de bij dit nieuw beroepsbedrijf horende exploitantenwoning worden afgeleverd.

b.2.2. Overname van het bedrijf.

Wordt een bedrijf met bijhorende bedrijfsgebouwen en landerijen overgenomen, dan kan een bouwvergunning voor een nieuwe, afzonderlijke woning slechts worden verleend indien vaststaat dat deze woning effectief een exploitantenwoning zal uitmaken. De woning zal dan ook een integrerend onderdeel moeten uitmaken van het bedrijf, wat zal blijken uit de fysieke inlijving ervan in de gehele bebouwde hoevekavel, waarmee wordt bedoeld dat de woning deel uitmaakt van het gebouwencomplex. Dit zal blijken uit het feit dat de woning in de onmiddellijke omgeving van de andere bedrijfsgebouwen wordt opgericht en hiermee een stedenbouwkundig en functioneel geheel vormt.

De bestaande woning moet een bestemming behouden als bedoeld in artikel 11.4.1. Aan deze woning kan onder geen beding een zuiver residentiële bestemming worden gegeven, los van elke exploitatie van een landbouwbedrijf.

b.3. Een blijvende tweede woning kan slechts uitzonderlijk aanvaard worden bij een bedrijf als tegelijkertijd voldaan wordt aan de volgende drie voorwaarden :

1) Beide woningen moeten effectief bestemd zijn voor exploitanten van de onderneming. Concreet dient te worden onderzocht of zowel de bewoner van de bestaande als deze van de nieuwe woning in de werking van het bedrijf zijn ingeschakeld.

Niet vereist is dat beide exploitanten full-time tewerkgesteld zijn op het bedrijf. Niettemin moet de exploitatie van het bedrijf een substantieel gedeelte uitmaken van de beroepsbezigheden van de betrokkenen. Zoniet kunnen zij niet langer als de exploitanten van het bedrijf worden beschouwd.

2) het bedrijf moet voldoende omvangrijk zijn om tewerkstelling van minstens twee arbeidskrachten te verzekeren;

3) de bouw van de tweede woning moet gebeuren binnen het gebouwencomplex van het bedrijf of er duidelijk toe behoren zodat geen afgescheiden residentiële woongelegenheden zou ontstaan (cfr. b. 2 hierboven).

Aanvragen voor meer woningen dan hierboven uiteengezet (de oude bestaande en de nieuwe woning) dienen voorgelegd te worden aan de beleidsafdelingen van AROHM, die desgevallend het standpunt inwinnen van de minister. Dit geldt ook voor een louter residentiële bestemming van de woning, die slechts in uitzonderlijke gevallen kan worden toegestaan mits daartoe voorafgaandelijk de nodige vergunningen werden bekomen (vergunning voor gebruikswijziging). In voorkomend geval dient te worden opgetreden met toepassing van de artikelen 70 en 71 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996.

Uit het advies van departement Landbouw en zeevisserij met ref. 2025_001504_v1 is op te maken dat de activiteiten niet aanzien kunnen worden als agrarisch of para-agrarisch.

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

Bijzondere plannen van aanleg

Het perceel is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg.

Ligging volgens verkaveling

Het goed maakt geen deel uit van een goedgekeurde verkaveling.

Voorschriften die volgen uit stedenbouwkundige verordeningen

- Hemelwaterverordening van 2 oktober 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.
- Het besluit van de Vlaamse regering van 5 juni 2009, gewijzigd op 4 december 2009 en 18 februari 2011, tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid.
- Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake financiële lasten bij omgevingsvergunningen, inwerkingtreding op 29/04/2024.

Stedenbouwkundige verordening hemelwater

Volgende gegevens werden door de aanvrager/architect ingevuld in het omgevingsloket:

De hemelwaterverordening is van toepassing want:

- De aanvraag betreft een nieuwbouw van overdekte constructies.
- De aanvraag betreft verhardingen aanleggen/heraanleggen/uitbreiden.

De hemelwaterverordening is niet van toepassing omdat:

- Het hemelwater op natuurlijke wijze op eigen terrein in de bodem infiltreert, op voorwaarde dat de onverharde zone $\frac{1}{4}$ van de afwaterende oppervlakte bedraagt en op voorwaarde dat de helling niet meer dan 2% bedraagt.

De afwaterende oppervlakte van overdekte constructies bedraagt:

- bij nieuwbouw: 1562m² (exploitantenwoning met een oppervlakte van 162m² en loods met een oppervlakte van 1400m²)

Een hemelwaterput is verplicht bij nieuwbouw.

De hemelwaterput heeft een inhoud van minstens:

1. Eengezinswoning:

Dakoppervlakte 120 - 200 m²: min. 10.000 l.

3. Andere gebouwen dan woningen: min. 100 l/m² dakoppervlakte, tenzij uit de aanvraag blijkt dat de gebruiksmogelijkheden niet in verhouding zijn tot het vastgelegde volume.

Voor de loods: 1400m² x 100l/m² = 140.000l.

Op de hemelwaterput moeten worden aangesloten:

Pompinstallatie en leidingen naar elk toilet en de wasmachine van elke aan te sluiten woongelegenheden. Maximaal gebruikt voor toiletspoeling, poetswater, wasmachine en tuin.

Beoordeling:

- Bij de exploitantenwoning wordt er op de plannen een hemelwaterput voorzien met een inhoud van 20.000l..

- Voor de loods worden er 6 hemelwaterputten van 20.000l. voorzien en 1 hemelwaterput van 10.000l. met een totale inhoud van 130.000l..

Voor de woning wordt er hergebruik toegepast voor toiletspoeling en buitenkraan.

Voor de bedrijfsloods wordt hergebruik toegepast voor het wassen van bedrijfsvoertuigen en een buitenkraan + sproeien tuin en het leveren van water aan externen. De aanvrager levert op structurele wijze water aan landbouwers via een tankwagen wanneer zij watertekorten hebben voor gebruik in de landbouw (serrebouw, bewateren landbouwgronden). Hierdoor is het grote opgevangen volume volledig economisch bruikbaar.

→ voor de beoordeling wordt er verwezen naar het ongunstig advies van Provincie Antwerpen – dienst waterbeleid en het voorwaardelijk gunstig advies van pidpa riolering: zie later.

Een **infiltratievoorziening** is altijd verplicht.

Een infiltratievoorziening heeft een inhoud van:

$1562\text{m}^2 - 30\text{m}^2 \text{ woning} - 30\text{m}^2 \text{ loods} = 1502\text{m}^2 \times 33\text{l./m}^2 = 49.566\text{l.}$ of een infiltratie oppervlakte van $120,16\text{m}^2$.

De infiltratievoorziening moet worden aangelegd:

-bovengronds, tenzij gemotiveerd aangetoond dat een ondergrondse aanleg onvermijdbaar is. En de noodoverlaat bevindt zich op minder dan 30 cm onder het maaiveld.

Beoordeling:

Er wordt een infiltratievoorziening geplaatst met een infiltratieoppervlakte van 130m^2 , rechts van de waterdoorlatende verharding voor de bedrijfsloods met een diepte van 50cm.

Enkel de overloop van de hemelwaterputten van de bedrijfsloods worden aangesloten op de infiltratievoorziening, die van de hemelwaterput van de woning niet.

Bij de bedrijfswoning wordt er een infiltratieput geplaatst met een inhoud van 4356l.

Het plaatsen van een infiltratieput wordt aanzien als een afwijking en moet voldoende gemotiveerd worden door de aanvrager.

→ voor de beoordeling wordt er verwezen naar het ongunstig advies van Provincie Antwerpen – dienst waterbeleid en voorwaardelijk gunstig advies van pidpa riolering, zie later.

Het besluit van de Vlaamse regering van 5 juni 2009, gewijzigd op 4 december 2009 en 18 februari 2011, tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid.

De aanvraag heeft betrekking op een ééngezinswoning en een bedrijfsloods. Er is geen publieke toegankelijkheid.

De Vlaamse stedenbouwkundige verordening toegankelijkheid is niet van toepassing.

Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake financiële lasten bij omgevingsvergunningen, inwerkingtreding op 29/04/2024.

De gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake financiële lasten is niet van toepassing voor het oprichten van een bedrijfsloods en bijhorende bedrijfswoning in overeenstemming met het agrarisch gebied.

Toetsing aan de stedenbouwkundige bepalingen

De voorgelegde aanvraag is niet in overeenstemming met alle stedenbouwkundige bepalingen.

De aanvraag tot omgevingsvergunning moet worden geweigerd in toepassing van artikel 4.3.1. §1 van de Vlaamse Codex indien het aangevraagde onverenigbaar is met stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften, voor zover daarvan niet op geldige wijze is afgeweken.

→ De aanvraag is niet in overeenstemming met de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan, meer bepaald van het agrarisch gebied.

→ Ongunstig advies Provincie Antwerpen – Dienst waterbeleid

5. 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.

Toetsing ruimtelijke ordening:

Functionele inpasbaarheid:

Het voorgelegd ontwerp is principieel niet in overeenstemming met de bepalingen van het gewestplan. De functionele inpasbaarheid wordt beoordeeld aan de hand van de bijkomende bepalingen uit de omzendbrief van 8 juli 1997 en latere wijzigingen, betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen.

Volgens het advies van departement Landbouw en zeevisserij wordt het bedrijf niet aanzien als agrarisch of para agrarisch waardoor het functioneel niet inpasbaar is.

Mobiliteitsimpact:

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

Dit blijkt ook uit het gevraagde interne mobiliteitsadvies.

Schaal, ruimtegebruik en bouwdichtheid:

Gabarit van de loods en exploitantenwoning zijn op zich wel aanvaardbaar echter de inplanting is dat niet. De aanvraag voorziet niet in een normaal ruimtegebruik en een bouwdichtheid binnen de grenzen zoals bepaald voor de plaats.

In de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan staat dat het duidelijk is dat de bedrijfsuitbater op het bedrijf moet kunnen wonen, maar dat deze bedrijfswoning wel een integrerend deel moet uitmaken van het bedrijf. Dit is het geval indien de woning fysisch

geïntegreerd is in het bedrijf, of een integrerend deel uitmaakt van het gebouwencomplex van het bedrijf.

Gelet op de afsplitsbare inplanting van de woning en de aparte toegangsweg tot deze woning, is de woning onvoldoende geïntegreerd in het bedrijf. Het departement Landbouw en Zeevisserij heeft met betrekking tot de inplanting van de gebouwen het volgende gezegd:

Een laatste opmerking betreft de gewenste inplanting. Deze getuigt niet van zuinig ruimtegebruik. De bedrijfswoning wordt herbouwd maar vormt géén geheel met de rest van de bedrijfsgebouwen. Deze inplanting zou door ons agentschap niet worden aanvaard.

De opvatting van een integrerende inplanting is gericht op een compacte en gebundelde bebouwing zonder aantasting van nieuwe open ruimte. Daarnaast wordt op deze wijze vermeden dat een afsplitsbare woning zou ontstaan, die op deze wijze op termijn tot een verdere residentialisering van het agrarisch gebied zou kunnen leiden.

In deze dient gesteld dat onvoldoende voldaan is aan deze opvatting. De woning wordt volledig naar een hoek van het perceel geschoven, met een aparte toegang los van de bedrijfstoegang. Het is perfect mogelijk om deze woning op termijn mits een verdeling van de grond af te splitsen van de rest van het bedrijf en hier een zuiver residentiële bestemming aan te geven afzonderlijk van het bedrijf.

De woning kan perfect opgericht worden links van de nieuwe toegang 2, voor de op te richten loods, waarbij de loods eventueel nog naar achter verschoven kan worden zodat er een voortuin van minstens 6 tot maximaal 8m gecreëerd kan worden voor de woning, of het is ook mogelijk om deze direct rechts van de nieuwe toegang 2 te plaatsen en dit binnen een straal van 50m van de bedrijfsloods.

Visueel vormelijke aspecten:

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

Bodemreliëf:

Het bodemreliëf wordt enkel voor de aanleg van een wadi 50cm verlaagd.

Dit is aanvaardbaar.

Hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen:

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

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

Conclusie:

De aanvraag moet worden geweigerd in toepassing van artikel 4.3.1. §1 van de Vlaamse Codex want de aanvraag is onverenigbaar met de goede ruimtelijke ordening:

- De aanvraag voorziet niet in een normaal ruimtegebruik en een bouwdichtheid binnen de grenzen zoals bepaald voor de plaats.
- De aanvraag is niet functioneel inpasbaar.

6. Decretale beoordelingselementen

Uitrusting wegenis

Art. 4.3.5. §1. Een omgevingsvergunning voor het bouwen van een gebouw met als hoofdfunctie “wonen”, “verblijfsrecreatie”, “dagrecreatie”, “handel”, “horeca”, “kantoorfunctie”, “diensten”, “industrie”, “ambacht”, “gemeenschapsvoorzieningen” of “openbare nutsvoorzieningen”, kan slechts worden verleend op een stuk grond, gelegen aan een voldoende uitgeruste weg, die op het ogenblik van de aanvraag reeds bestaat.

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

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

§3. In het geval de bouwheer instaat voor zowel het bouwen van de gebouwen als de verwezenlijking van de voor het project noodzakelijke wegeniswerken, kan de omgevingsvergunning voor de gebouwen worden afgeleverd zodra de omgevingsvergunning voor de wegeniswerken is verleend.

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

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

- 1° in verkavelingen waar geen of beperktere lasten op het vlak van de weguitrusting zijn opgelegd;
- 2° voor land- of tuinbouwbedrijven en voor bedrijfswoningen van een land- of tuinbouwbedrijf;
- 3° op het verbouwen, herbouwen of uitbreiden van bestaande constructies.

Art. 4.3.6. Voor het bouwen of uitbreiden van een bedrijfswoning bij een bedrijf in een daartoe geschikt bestemmingsgebied, kan een omgevingsvergunning worden verleend voor een volume van ten hoogste 1.000 m³, of 1.250 m³ in geval van bewoning door meer dan één met het bedrijf verbonden gezin.

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

Rooilijn

Artikel 4.3.8. (01/09/2019- ...) van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening

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

- 1° de aanvraag heeft louter betrekking op onderhouds- of stabiliteitswerken aan een vergunde of vergund geachte constructie;
- 2° de aanvraag heeft louter betrekking op sloop- of aanpassingswerken die tot gevolg hebben dat de constructie aan de rooilijn of achteruitbouwstrook wordt aangepast;
- 3° de aanvraag heeft betrekking op de verbouwing van een monument dat bij een decreet definitief of voorlopig beschermd is, of een constructie die deel uitmaakt van een stads- of dorpsgezicht of een cultuurhistorisch landschap dat bij een decreet definitief of voorlopig beschermd is;
- 4° de aanvraag heeft louter betrekking op het **aanbrengen van gevelisolatie** aan een bestaande vergunde of vergund geachte constructie, met een overschrijding van ten hoogste veertien centimeter.

Op het perceel is een rooilijn aanwezig. De gebouwen zijn echter niet getroffen door deze rooilijn.

Reservatiestrook

De aanvraag ligt niet in een reservatiestrook.

7. Watertoets

Hoofdstuk III, afdeling I, artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid (Belgisch Staatsblad 14 november 2003) legt bepaalde verplichtingen op, die de watertoets worden genoemd. Deze watertoets houdt in dat de eventuele schadelijke effecten van het innemen van ruimte ten koste van de watersystemen worden ingeschat. Het betrokken goed is niet gelegen binnen een overstromingsgevoelige zone. Er dringen zich in het kader van de watertoets geen maatregelen op inzake overstromingsvrij bouwen of beperkingen inzake de inname van komberging.

Artikel 8 § 1 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid legt in hoofdstuk III, afdeling I, bepaalde verplichtingen op, die de watertoets worden genoemd.

Dit artikel bepaalt dat de overheid die over een vergunning, een plan of programma moet beslissen, er zorg voor draagt, door het weigeren van de vergunning of door goedkeuring te weigeren aan het plan of programma dan wel door het opleggen van gepaste voorwaarden of aanpassingen aan het plan of programma, dat geen schadelijk effect ontstaat of zoveel mogelijk wordt beperkt en, indien dit niet mogelijk is, dat het schadelijk effect wordt hersteld of, in de gevallen van de vermindering van de infiltratie van hemelwater of de vermindering van ruimte voor het watersysteem, gecompenseerd.

Volgens artikel 8 § 3 DIWB is de adviesaanvraag verplicht zolang er nog geen waterbeheersplannen goedgekeurd zijn en er twijfel bestaat over het al dan niet optreden van een schadelijk effect.

Het watertoetsinstrument werd doorlopen. Hieruit blijkt dat de watertoets niet onmiddellijk leidt tot een positieve uitspraak. Het instrument duidt volgende adviesinstantie(s) aan:

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

8. Toepassingsgebied van de gewone en de vereenvoudigde procedure

Artikel 11. (23/10/2020- ...)

Conform artikel 17, § 2, van het decreet van 25 april 2014 en met behoud van de toepassing van artikel 17, § 3 en § 4, van het decreet van 25 april 2014 is de vereenvoudigde vergunningsprocedure van toepassing op een vergunningsaanvraag voor :

- 1° in geval van een project dat uitsluitend betrekking heeft op de vergunningsplichtige exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit :
 - a) een beperkte verandering van een ingedeelde inrichting of activiteit als vermeld in artikel 12 van dit besluit;
 - b) een ingedeelde inrichting of activiteit die uitsluitend tijdelijke inrichtingen of activiteiten omvat als vermeld in artikel 5.1.1, 11°, van het DABM, of de veranderingen daaraan;
 - c) een ingedeelde inrichting of activiteit die vergunningsplichtig is geworden door aanvulling of wijziging van de indelingslijst;
 - d) een verandering door wijziging of uitbreiding van een vergunningsplichtige ingedeelde inrichting of activiteit waarbij de aangevraagde verandering uitsluitend een indelingsrubriek van de derde klasse omvat;
 - e) een verandering door uitbreiding van een vergunningsplichtige ingedeelde inrichting of activiteit waarbij de aangevraagde verandering uitsluitend tijdelijke inrichtingen of activiteiten omvat als vermeld in artikel 5.1.1, 11°, van het DABM.
- 2° in geval van een project dat uitsluitend betrekking heeft op vergunningsplichtige stedenbouwkundige handelingen, het verkavelen van gronden of de bijstelling van een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden : de projecten, vermeld in artikel 13 van dit besluit, of veranderingen daaraan;
- 3° in geval van een project dat uitsluitend betrekking heeft op vergunningsplichtige kleinhandelsactiviteiten met een netto handelsoppervlakte van maximaal 20.000 vierkante meter;
- 4° in geval van een project dat uitsluitend betrekking heeft op vergunningsplichtige wijzigingen van de vegetatie als vermeld in artikel 9bis, § 7, en artikel 13, § 4 en § 5, van het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbewoud en het natuurlijk milieu;
- 5° in geval van een project dat betrekking heeft op minstens twee van de vergunningsplichten, vermeld in artikel 5, 1°, van het decreet van 25 april 2014 : de projecten, vermeld in artikel 14 van dit besluit, of veranderingen eraan.

Artikel 12. (23/02/2017- ...)

De verandering van een vergund project die betrekking heeft op de vergunningsplichtige exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit, wordt als een beperkte verandering beschouwd als de verandering geen betekenisvol bijkomend risico inhoudt voor de mens of het milieu en de hinder niet significant vergroot.

De volgende veranderingen van de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit worden in elk geval geacht een betekenisvol bijkomend risico voor de mens of het milieu in te houden of de hinder significant te vergroten:

- 1° de verandering door wijziging en uitbreiding, waarbij de aangevraagde verandering een nieuwe indelingsrubriek met een inrichting of activiteit van de eerste of de tweede klasse omvat;
- 2° de verandering door toevoeging, vermeld in artikel 5.1.1, 12°, c), van het DABM;
- 3° de verandering die een uitbreiding van een of meer vergunde inrichtingen of activiteiten met meer dan 50% inhoudt. De procentuele stijging van 50% wordt bepaald ten opzichte van de ingedeelde inrichting of activiteit die is vergund na het doorlopen van een procedure met een openbaar onderzoek;

4° de verandering van een GPBV-installatie die significante negatieve effecten heeft voor de mens of het milieu en de verandering van een GPBV-installatie die op zich voldoet aan de drempelwaarden van een indelingsrubriek die is aangeduid met de letter X in de vierde kolom van de indelingslijst.

Conform art. 12 van het Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning dient het dossier afgehandeld volgens de vereenvoudigde procedure.

Artikel 13. (23/10/2020- ...)

De vereenvoudigde vergunningsprocedure is van toepassing op:

1° aanvragen voor projecten die stedenbouwkundige handelingen omvatten, de vergunningsaanvragen voor projecten of voor veranderingen daaraan, waarbij de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen voldoen aan een van de volgende voorwaarden :

- a) de handelingen worden uitgevoerd in een gebied waarvoor een gemeentelijk of provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan, een bijzonder plan van aanleg of een niet-vervallen verkaveling bestaat, en het aangevraagde is in overeenstemming met de bepalingen van het gemeentelijk of provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan, het bijzonder plan van aanleg of de niet-vervallen verkaveling;

b) de handelingen hebben geen betrekking op:

- 1)
 - i) het oprichten van gebouwen of constructies met een hoogte van meer dan twintig meter;
 - ii) het verbouwen van lagere gebouwen of constructies waardoor die een hoogte van meer dan twintig meter bereiken;
 - iii) het verhogen van gebouwen of constructies die hoger zijn dan twintig meter met meer dan vijf meter;
- 2) het oprichten of wijzigen van infrastructuurwerken met een lengte van meer dan 500 meter;
- 3) **uitgevoerd buiten industriegebied in de ruime zin:**
 - i) **het oprichten van gebouwen of constructies met een bruto grondoppervlakte van meer dan 500 vierkante meter;**
 - ii) het verbouwen van kleinere gebouwen en constructies waardoor die dezelfde oppervlakte bereiken;
 - iii) het uitbreiden van gebouwen of constructies met meer dan 500 vierkante meter;
- 4) **uitgevoerd buiten een industriegebied in de ruime zin:**
 - i) het oprichten van gebouwen of constructies met een brutovolume van meer dan 3000 kubieke meter;
 - ii) het verbouwen van kleinere gebouwen of constructies waardoor die een brutovolume van meer dan 3000 kubieke meter bereiken;
 - iii) het uitbreiden van gebouwen of constructies met meer dan 3000 kubieke meter;
- 5) **uitgevoerd buiten een industriegebied in de ruime zin en telkens met een grondoppervlakte van meer dan 1000 vierkante meter:**
 - i) het ontbossen;
 - ii) het aanmerkelijk wijzigen van het reliëf van de bodem;

- iii) het gewoonlijk gebruiken, aanleggen of inrichten van een grond;
- iv) het aanleggen of wijzigen van recreatieve terreinen;
- 6) het geheel of gedeeltelijk wijzigen van de hoofdfunctie van een bebouwd onroerend goed met het oog op een nieuwe functie, met een bruto grondoppervlakte van meer dan 500 vierkante meter;**
- 7) aanvragen die afwijken van verkavelingsvoorschriften;
- 8) ...;
- 9) aanvragen waarvoor de toepassing is vereist van artikel 4.4.1, 4.4.3, 4.4.6, 4.4.7, 4.4.9/1, 4.4.16 tot en met 4.4.23 en 4.4.26, § 2, van de VCRO;**

2° aanvragen voor een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden of voor de bijstelling van een dergelijke omgevingsvergunning als aan al de volgende voorwaarden is voldaan :

- a) de kavels waarop de aanvraag betrekking heeft, liggen in een gebied waarvoor een goedgekeurd provinciaal of gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan of een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg geldt;
- b) de aanvraag is in overeenstemming met het voor de kavels geldende plan, vermeld in punt a);
- c) het voor de kavels geldende plan, vermeld in punt a), bevat zowel bestemmingsvoorschriften als voorschriften voor de inplanting, de grootte en het uiterlijk van de constructies;

3° aanvragen van de militaire overheid tot oprichting van militaire installaties en gebouwen in gebieden die op de plannen van aanleg of op de ruimtelijke uitvoeringsplannen aangegeven zijn als militair domein als ze voorkomen op een lijst die gevoegd is bij een protocol, gesloten tussen de minister van Landsverdediging en de Vlaamse minister, bevoegd voor de ruimtelijke ordening, dat in het Belgisch Staatsblad is bekendgemaakt.

In het eerste lid wordt verstaan onder industriegebied in de ruime zin : elk gebied dat hoofdzakelijk bestemd is voor industrie en bedrijvigheid, zoals gebied voor vervuilende industrie, gebied voor milieubelastende industrie, gebied voor ambachtelijke bedrijven en kleine en middelgrote ondernemingen, regionaal bedrijventerrein of lokaal bedrijventerrein.

Conform art. 13 van het Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning dient het dossier afgehandeld volgens de gewone procedure.

Artikel 14. (01/08/2018- ...

Voor vergunningsaanvragen voor projecten of voor veranderingen aan projecten die minstens twee van de vergunningsplichten, vermeld in artikel 5, 1°, van het decreet van 25 april 2014, omvatten, is de vereenvoudigde vergunningsprocedure van toepassing als voldaan is aan al de volgende voorwaarden: de vergunningplichtige exploitatie valt onder de toepassing van artikel 11, 1°, a), b) en d); de stedenbouwkundige handelingen vallen onder de toepassing van artikel 13;

3° de kleinhandelsactiviteiten vallen onder de toepassing van artikel 11, 3°;

4° de vegetatiewijzigingen vallen onder de toepassing van artikel 11, 4°.

Bijgevolg dient het dossier afgehandeld volgens de gewone procedure.

9. 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.

§ 4. Het Agentschap voor Natuur en Bos verleent advies als het voorwerp van de vergunningsaanvraag:

- 1° in een ruimtelijk kwetsbaar gebied ligt;
- 2° in een Vogelrichtlijngebied ligt dat is aangewezen met toepassing van artikel 36bis van het Natuurdecreet, met uitzondering van de woongebieden in de ruime zin;
- 3° in een Habitatgebied ligt dat is aangewezen met toepassing van artikel 36bis van het Natuurdecreet;
- 4° in een waterrijk gebied ligt dat is aangewezen krachtens de overeenkomst inzake watergebieden die van internationale betekenis zijn, in het bijzonder als woongebied voor watervogels, opgemaakt in Ramsar op 2 februari 1971;
- 5° in een park of bos ligt, zoals gedefinieerd in het Bosdecreet van 13 juni 1990;
- 6° de opmaak van een passende beoordeling vereist.**

§ 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

§ 12. Het Departement Landbouw en Visserij verleent advies als het voorwerp van de vergunningsaanvraag:

- 1° verband houdt met landbouw, ongeacht de bestemming van het gebied;**
- 2° toepassing vraagt van de bepalingen van artikel 4.4.3 tot en met 4.4.9, artikel 4.4.23 en artikel 4.4.26, § 2, van de VCRO, in gebieden die een agrarische bestemming hebben.

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, wetkrachtige, reglementaire of beschikkende bepalingen die de overheid bij de uitvoering of de interpretatie van de regelgeving of het voeren van een beleid verplichten tot de inachtneming van een bepaalde doelstelling of van bepaalde voorzorgen, zonder dat deze op zichzelf beschouwd voldoende juridisch duidelijk zijn om onmiddellijk te kunnen worden uitgevoerd.

Overige adviezen

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

1° Gebouwen / terreinen (zonder publieke functie):

- Woningen met praktijk- of handelsruimte
- Groepswoningbouw (o.a. appartementsgebouwen, kamerwoningen, ...)
- Geschakelde woningen (ééngezinswoningen die gestapeld en/of geschrinkt worden al dan niet met een eigen toegang tot elke woning), woningen rond binnenkoeren die niet toegankelijk zijn voor een brandweerwagen, ...
- Kantoorgebouwen
- Industriegebouwen (vb. magazijnen, werkplaatsen)
- **Gebouwen met risico's zoals onder meer gascabines, hoogspanningscabines, tankstations, ... (zelfs indien met slechts 1 of 2 bouwlagen en ≤ 100 m²)**
- Bij de ontwikkeling van ééngezinswoningen met de voordeur uitkomend in een binnengebied dat niet publiek toegankelijk wordt gemaakt

2° Bij twijfel:

- **Indien er twijfel is voor het aanvragen van een advies, adviseren we om toch een advies in te winnen bij de brandweer**
- Wanneer er toch een advies wordt aangevraagd voor een gebouw/terrein waarin principe geen brandweeradvies vereist is (concreet vb. een reclamepaneel, een gebouw met 1 bouwlaag en opp. < 100 m² en zonder specifiek risico, ...) dan wordt hiervoor een specifiek document gehanteerd met o.a. de argumentatie waarom een advies niet vereist is en met een besluit in de aard van *geen bezwaar*.

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

- Overwelvingen en/of inname van het openbaar domein Alle opritten met die breedtes toestaan? (overleg met mobiliteit)
- Een eventuele heraanplant van een boom
- Een afwijking m.b.t. de rioleringsprincipes volgens het zoneringsplan van de VMM (ppk advies aan pidpa)
- Achteruitbouwstroken volgens een rooilijnplan

3. Pidpa rioleringen wordt om advies verzocht als het voorwerp van de vergunningsaanvraag betrekking heeft op:
 - Aanleg riolering bedrijfsloods en exploitantenwoning
4. De interne Cel Integraal Waterbeheer wordt om advies verzocht als het voorwerp van de vergunningsaanvraag betrekking heeft op:
 - Een aangevraagde afwijking op de verordening hemelwater
5. De interne Cel Mobiliteit wordt om advies verzocht als het voorwerp van de vergunningsaanvraag betrekking heeft op:
 - Een toename van verkeersgenererende bewegingen
 - Conflictsituaties die gecreëerd worden voor het op- en afrijden van percelen
 - Breedte van de opritten tot het perceel toestaan? Alle opritten toestaan? (overleg met technisch bureau)

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

Artikel 37. (01/04/2017- ...)

§ 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.

Voor het milieuluk blijkt dat voor deze aanvraag tot omgevingsvergunning geen enkel extern of intern advies moet gevraagd worden.

Uitgebrachte adviezen:

- ☐ **Agentschap voor Natuur en Bos** werd op 25 februari 2025 om advies gevraagd, maar heeft geen advies uitgebracht binnen de wettelijke termijn volgend op de ontvangst van de adviesvraag. Het advies wordt geacht stilzwijgend gunstig te zijn.
- ☐ **Departement Landbouw en Visserij - Adviesvraag** heeft op 10 april 2025 onder ref. 2025_001504_v1 volgend gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig advies uitgebracht binnen de wettelijke termijn volgend op de ontvangst van de adviesvraag :

Het Agentschap Landbouw en Zeevisserij heeft uw in het onderwerp vermelde adviesaanvraag vanuit landbouwkundig standpunt onderzocht en formuleert er volgend advies bij.

Het plangebied is volledig gelegen binnen herbevestigd agrarisch gebied (HAG).

De aanvraag betreft het slopen van de landbouwbedrijfswoning, verhardingen en serres en het oprichten van een nieuwe loods met bijhorende verharding en herbouw van de landbouwbedrijfswoning i.f.v. een para-agrarische activiteit.

Maaikeneveld 50 betreft een voormalige landbouwbedrijfszetel. Volgens de gegevens van KBO zijn te Maaikeneveld 50 volgende ondernemingen actief:

- aanvrager Loonwerken Janssens met Janssens Quinten als zaakvoerder (ONN0783.373.483)

Onderwerp: 'het bouwen van een loods voor landbouwmachines en herbouwen van een woning'

Aanvrager: Quinten Janssens, Maaikeneveld 50, 2500 Lier

Bouwplaats: LIER 3 AFD/LIER: sectie F, 0422/00C000, 0422/00S000, 0422/00T000, 0422/00W000

- Janssen Quinten als natuurlijke persoon (ONN 0687.584.104)

De aanvrager wenst de voormalige landbouwbedrijfsgebouwen, verharding, serre en landbouwbedrijfswoning te slopen.

Vanuit landbouwkundig standpunt is hier uiteraard geen bezwaar tegen. Na sloping dient het terrein vrijgemaakt van inert afbraakmateriaal en in zijn oorspronkelijke toestand te worden hersteld.

Zoals reeds in voorgaande (pre)adviezen (d.d. 12/06/2024 ons kenmerk 2024_002795_v1) gesteld kan een para-agrarische onderneming zoals een landbouwloonwerker zich vestigen op een gedesaffekteerde landbouwzetel. Voor para-agrarische activiteiten kunnen eventueel nieuwe bedrijfsgebouwen worden opgericht met uitzondering van een landbouwbedrijfswoning. Alleen indien er reeds een bedrijfswoning aanwezig is, kan deze uiteraard wel bewoond worden (al dan niet na renovatie of herbouw) door de betrokken exploitant van het para-agrarische bedrijf.

Om dergelijke aanvraag correct te kunnen beoordelen, dient ons agentschap te beschikken over boekhoudkundige gegevens die aantonen of de landbouwloonwerken de belangrijkste inkomstenbron vormen. Specifiek verzochten wij een scan van alle facturen betreffende de inkomsten van Loonwerken Janssens bv van het afgelopen (boek)jaar. Daarnaast werd ook aangehaald dat we een overzichtslijst van de factuurnummers, bijbehorende klanten en gegevens nodig hebben opdat ons onderzoek efficiënter kan verlopen. Bij de huidige aanvraag wordt een overzicht van factuurnummers, factuurdatum, bedrag en aard van de werken voor de periode van 31/01/2024 t.e.m. 30/06/2024 bezorgd. Bijkomend is een tweede tabel met dezelfde gegevens bezorgd, aangevuld met iets meer detail omtrent de aard van de werken en een relatie, tevens voor de periode van 31/1/2024 t.e.m. 31/07/2024.

De originele facturen werden ons niet bezorgd.

Para-agrarische activiteiten zijn ondernemingen die nauw verbonden zijn met de landbouw en een directe relatie hebben met het landbouwproductieproces. Deze activiteiten hebben een grondgebonden karakter en zijn essentieel voor het goed functioneren van landbouwbedrijven in de omgeving. Activiteiten zoals vervoerondernemingen of vleesverwerkende industrieën worden echter niet als para-agrarisch beschouwd.

Afgaande op de tabellen kunnen we concluderen dat het merendeel van de klanten geen landbouwers betreffen maar grondwerk- of aannemingsbedrijven en niet landbouwloonwerken.

Behoudens vergissing, werd er ook in deze aanvraag géén afschrijvingstabel van het machinepark toegevoegd.

In de beschrijvende nota wordt enkel een opsomming gemaakt met foto's van al dan niet eigen materiaal.

Hiermee wordt niet tegemoetgekomen aan de vraag van ons agentschap .

Wel werd een grondplan van de oppervlakte van de loods aangereikt. Doch, gelet op het ontbreken van bewijzen van heb hebben van de machines, kan dit niet als verantwoording worden aanvaard. De stelling van de aanvrager dat er toekomstgericht wordt gekeken en plaats wordt voorzien voor machines die er nu nog niet zijn kan ook niet worden aanvaard. Ons agentschap hanteert het principe, eerst de teelten/machines en pas dan stelselmatig de bouw van constructies. Dit om oneigenlijk gebruik in de toekomst te vermijden. Het kan en mag geenszins de bedoeling zijn om op basis van wensbeelden en toekomstbeelden die zouden kunnen gaan in de vooropgestelde richting/uitbreiding constructies te vergunnen.

Op basis van de momenteel voorhanden zijnde informatie en het ontbreken van bewijs van voldoende para-agrarische activiteiten, verstrekt ons agentschap dan ook een ongunstig advies.

Daarnaast wensen wij op te merken dat o.a. grondwerken, tuinaanleg als bouw van autowegen niet onder de noemer agrarisch noch para-agrarisch gecatalogeerd worden. Het kan geenszins de bedoeling zijn dat de loods in het agrarisch gebied gebruikt wordt i.f.v. zonevreemde activiteiten. Grondwerkingsbedrijven horen niet thuis in het agrarisch gebied.

Een laatste opmerking betreft de gewenste inplanting. Deze getuigt niet van zuinig ruimtegebruik. De bedrijfswoning wordt herbouwd maar vormt géén geheel met de rest van de

bedrijfsgebouwen. Deze inplanting zou door ons agentschap niet worden aanvaard.

De eindconclusie van het advies luidt als volgt: voorwaardelijk gunstig (10 april 2025).

Het standpunt van Departement Landbouw en Visserij - Adviesvraag wordt bijgetreden. Echter omdat er enkel een voorwaardelijk gunstig advies wordt gegeven voor de sloop van de constructies en niet voor het oprichten van de loods en exploitantenwoning moet er een weigering worden afgeleverd.

- **Provincie Antwerpen - Dienst Waterbeleid** heeft op 27 mei 2025 onder ref. WAAD-2025-0669 volgend ongunstig advies uitgebracht binnen de wettelijke termijn volgend op de ontvangst van de adviesvraag :

1. WETTELIJKE BASIS VOOR DE WATERTOETS

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

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

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

2. KENMERKEN WATERSYSTEEM

2.1. Waterloop nr. A.6.17, Lachenebeek van 2de categorie

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

2.2. Kaartgegevens

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

Volgens het gewestplan zijn de percelen gelegen in agrarische gebieden.

Het gebied is volgens de BWK biologisch minder waardevol en biologisch waardevol.

2.3. Voorschriften waterbeheerplan

Volgende voorschriften van een waterbeheerplan zijn van toepassing:

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

3. VERENIGBAARHEID MET HET WATERSYSTEEM

Mogelijke schadelijke effecten zouden kunnen ontstaan door:

- wijziging van infiltratie naar het grondwater aangezien verhardingen en bebouwing een versnelde afvoer van hemelwater en een verminderde infiltratie in de bodem tot gevolg hebben. Dit kan leiden tot onvoldoende aanvulling van het grondwater, met (meer) verdroging tot gevolg;

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

De aanvraag voorziet de plaatsing van een loods en de herbouw van een bedrijfswoning.

Volgens de geldende regelgeving dient voor de loods (een) hemelwaterput(ten) geplaatst te worden met een capaciteit van 140 000 l i.p.v. 130 000 l zoals voorzien op de aangeleverde plannen. Voor de geplande bedrijfswoning is de capaciteit van de hemelwaterput voldoende. In de aanvraag wordt het nodige hergebruik voorzien.

De hemelwaterput dient over te lopen naar een open infiltratiesysteem (infiltratiekom/gracht/wadi/...). Open voorzieningen zijn efficiënter, onderhoudsvriendelijker en goedkoper in aanleg. De aanvraag voldoet voor de geplande bedrijfswoning **niet** aan deze voorwaarde.

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

De maximaal toegestane diepte van een infiltratievoorziening op dit perceel is **30 cm**.

Het is aangewezen om de open infiltratievoorziening voldoende ruim te dimensioneren zodat de aanleg van een noodoverloop richting het openbaar domein overbodig is. Zo wordt de infiltratievoorziening maximaal benut. Tevens kan, tijdens hevige regenval, in de riolering een overdruk ontstaan. Deze overdruk kan zorgen voor een instroom van vervuild water via de noodoverloop. Een infiltratievoorziening zonder noodoverloop ontloopt dit risico.

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

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

Er mag geen ruimte voor water verloren gaan. Door het oprichten van constructies en door ophogingen wordt immers overstroombare ruimte ingenomen, waardoor op die plaats geen overstromingswater geborgen kan worden. Dit kan er toe leiden dat het gevaar voor wateroverlast in de omgeving toeneemt. Om de overstromingsproblemen in de omgeving niet te verergeren, moet het verlies van waterbergingsruimte vermeden worden door het project te realiseren zonder inname van ruimte voor water.

Een eventuele ophoging is enkel toegelaten ter hoogte van de gebouwen zelf; **het omliggende terrein mag in geen geval opgehoogd worden.** Verhardingen dienen op het **huidige maaiveld** aangelegd te worden. De grondbalans van het perceel moet neutraal zijn: **iedere ophoging moet gecompenseerd worden door een afgraving.** De grond die vrijkomt bij het uitgraven van de funderingen, de hemelwaterput en de infiltratievoorziening dient hierbij te worden afgevoerd.

Uit de meest recente modellen blijkt dat voor een bui met een terugkeerperiode van 100 jaar ter hoogte van het perceel in kwestie een waterpeil van 8,05 mTAW optreedt.

Door het overstromingsrisico moet het vloerpeil van de toekomstig aan te leggen gebouwen voldoende hoog gekozen worden. Het overstromingsveilig bouwpeil bedraagt **8,35m TAW**.

Bij de plaatsing van een hemelwaterput, ondergrondse (mest)kelder, ondergrondse brandstoftank, verwarmingsketel, moet er op gelet worden dat er geen verontreinigd overstromingswater de put kan binnendringen. De aansluitingen op de riolering moeten worden voorzien van terugslagkleppen om schade ten gevolge van wateroverlast maximaal te voorkomen.

Het is cruciaal om duurzaam om te gaan met de ruimte en alleen noodzakelijke verharding aan te leggen. Noodzakelijke verharding dient **maximaal waterdoorlatend** te zijn en te voldoen aan de doelstelling van de GSV hemelwater om hemelwater maximaal ter plaatse te houden. De waterdoorlatendheid (met specificaties), de specifieke hellingsgraad en de afstroomrichting van de verharding dient op de plannen vermeld te worden én er dient rekening gehouden te worden met de aanwijzingen opgesomd in onderstaande paragraaf: "Vermijden afstroom van hemelwater".

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

3.1. Voor de wijziging van infiltratie naar het grondwater

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

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

Vermijden afstroom van hemelwater

Het is cruciaal om **duurzaam om te gaan met de ruimte** en **alleen noodzakelijke verharding aan te leggen** én om **kritisch na te denken over bestaande verharding**. Op vele plaatsen is er namelijk een overvloed aan (ongebruikte) verharding. Om een gezonde leefomgeving te realiseren en klimaatuitdagingen aan te gaan, is het belangrijk om de open ruimte die ons rest zo veel mogelijk te beschermen.

Door de aanleg van verhardingen kunnen de functies van de bodem niet of onvoldoende vervuld worden. Dit leidt onder meer tot een groter risico op overstromingen, minder waterinfiltratie en -berging, hitteproblemen in stads- en dorpskernen, minder CO₂-opslag en een verlies aan biodiversiteit.

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

Verhardingen moeten maximaal waterdoorlatend zijn.

Waterdoorlatende verharding dient waar mogelijk te worden aangelegd onder een helling van minder dan 0,5%. Indien de verharding wordt aangelegd met een helling tussen de 0.5% en 2% wordt nog steeds afstroom verwacht en dient deze af te wateren naar een groenzone die minimaal 15% van de afstromende oppervlakte heeft.

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

Indien dit niet het geval is, dienen deze verharde oppervlaktes meegenomen te worden in de berekening van de infiltratievoorziening en naar de infiltratievoorziening af te wateren.

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

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

Indien de oprit afhelt richting het openbare domein, wordt er niet voldaan aan bovenstaande voorwaarden en dient er onderaan de oprit een (infiltratie)gootje te worden voorzien om het afstromende water op te vangen. Deze goot moet worden aangesloten op een nabijgelegen groen- of infiltratiezone op het eigen terrein.

4. TOETSING EN CONCLUSIE

Ongunstig, aangezien het schadelijk effect niet kan worden voorkomen of beperkt door het opleggen van voorwaarden, waardoor de aanvraag niet verenigbaar is met het watersysteem en art. 1.2.2 van het decreet integraal waterbeleid. Onderhavig advies kan mogelijk worden herzien indien gewijzigde plannen worden opgeladen waarbij rekening wordt gehouden met de onder punt 3 besproken aandachtspunten, maatregelen en voorwaarden.

De eindconclusie van het advies luidt als volgt: ongunstig (27 mei 2025).

Het standpunt van Provincie Antwerpen - Dienst Waterbeleid wordt bijgetreden, er moet een weigering worden afgeleverd.

- ☐ **Brandweer Lier** heeft op 21 maart 2025 onder ref. P10044-003/01 voorwaardelijk gunstig advies (21 maart 2025) uitgebracht binnen de wettelijke termijn volgend op de ontvangst van de adviesvraag.

Het volledige brandweeradvies is terug te vinden op het omgevingsloket.

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

De bijgevoegde maatregelen opgelegd in het advies van Brandweerzone Rivierenland (ref. P10044-003/01) van 21 maart 2025 strikt na te leven.

- ☐ **Pidpa Riolering** heeft op 26 februari 2025 onder ref. L-27-200/ 205303 volgend voorwaardelijk gunstig advies uitgebracht binnen de wettelijke termijn volgend op de ontvangst van de adviesvraag :

Betreft: Advies op bouw van een loods voor de stalling van landbouwvoertuigen

Ligging: Maaikeneveld 50 te Lier – Kadastraal gekend: Afd 3, sectie F, 422T, 422C, 422S, 422W

Aanvrager vergunning: Quinten Janssens, Maaikeneveld 50, 2500 Lier

Geachte

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

1. Beschrijvend gedeelte:

1.a. Van toepassing zijnde regelgeving:

- Het reglement voor de aanleg van rioleringsinfrastructuur in ontwikkelingen, goedgekeurd door de gemeenteraad (zie website www.pidpa.be).
- Het Vlaams reglement houdende algemene en sectorale bepalingen inzake milieuhygiëne (VLAREM).
- De gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwater d.d. 2 oktober 2023 ([De gewestelijke hemelwaterverordening 2023 | Departement Omgeving - Vlaamse overheid \(vlaanderen.be\)](http://www.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](http://www.pidpa.be)).
- Het bijzonder waterverkoopreglement (zie onze website bij [Waterverkoopreglementen | Pidpa](http://www.pidpa.be)).
- 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 collectief te optimaliseren buitengebied. Dit is de zone waar de aansluiting nog zal worden gerealiseerd (groen).
- **Deze ontwikkeling is gelegen in pluviaal/fluviaal overstromingsgevoelig gebied (perceelscore: D). 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.d. Weerhouden bepalingen volgens het ontwikkelingsreglement:

- Pidpa bepaalt welke rioleringsinfrastructuur voorzien moet worden door de ontwikkelaar en maakt hiervoor 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.
- De ontwikkelaar heeft in zijn aanvraagdossier geen melding gemaakt te willen gebruiken van de bepalingen van A.1. van het ontwikkelingsreglement.

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 gracht of ingebuisde gracht langsheen de Lintsesteenweg (woning).
 - De DWA-afvoer en de RWA-afvoer dienen aangesloten te worden op de gracht of ingebuisde gracht langsheen Maaikeneveld (loods).
 - Er is geen openbare riolering aanwezig langs een van beide wegen.
 - Het is steeds toegestaan de RWA volledig te laten infiltreren op eigen terrein indien het grondwatervniveau en de infiltratiecapaciteit van de bodem dit toelaten.
 - Er moet voor gezorgd worden dat de infiltratievoorziening zich bevindt boven het grondwatervniveau.
 - Waterdoorlatende verhardingen met een hellingspercentage van minder dan 2% dienen niet te worden opgenomen in de berekening voor de dimensionering van de hemelwatervoorzieningen.
 - De oppervlakte van de onverharde zone dient minimaal een vierde van de afwaterende oppervlakte te bedragen.
 - Een voldoende gedimensioneerde (volgens 'waterwegwijzer bouwen en verbouwen') en goed werkende voorbehandelingsinstallatie (septische put) op al het afvalwater is verplicht.
 - 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.
 - Indien er op het perceel al een verbinding is met een (ingebuisde) gracht of waterloop, dient deze hergebruikt te worden. Tijdens de werkzaamheden dient deze aansluiting op een degelijke wijze afgesloten te worden zodat er geen onnodig vuil, zand, afval... in de riolering kan terechtkomen. Nieuwe of extra aansluitingen (op een andere locatie of met een grotere diameter) zijn ten laste van de ontwikkelaar. Hiervoor dient u vooraf een toelating te krijgen van Pidpa.
 - Eén DWA-huisaansluitputje ter hoogte van elke overgang van privéwaterafvoer naar het openbaar saneringsnetwerk is verplicht.
 - Eén RWA-huisaansluitputje ter hoogte van elke overgang van privéwaterafvoer naar het openbaar netwerk is verplicht, tenzij wordt aangesloten op een gracht of een ander open hemelwaterlichaam. Dit is het geval in dit dossier.
 - De huisaansluitputjes, de plaatsing ervan en de aansluiting(en) op de riolering zijn ten laste van de ontwikkelaar.
 - Deze putjes dienen te voldoen aan de voorwaarden voor een standaard huisaansluiting:
 - o minimaal 0,5 m en maximaal 1 m uit elkaar
 - o maximale diameter van 160 mm
 - o de bovenkant van de buis maximum 50 cm onder het maaiveld ter hoogte van de rooilijn
 - De aansluitingen dienen aangevraagd te worden bij Pidpa-Riolering (www.pidpa.be).
 - Dossierkost
- Er dient door de ontwikkelaar een éénmalige dossierkost betaald te worden van € 500,00 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.

VOOR DE WONING:

- Bij nieuwbouw of herbouw van een gebouw, bij verbouwing van een bestaand gebouw met werken aan de afwatering of bij uitbreiding van een bestaand gebouw, dat een woongelegenheden bevat, is de plaatsing van een of meer hemelwaterputten verplicht.
- **De hemelwaterput met een inhoud van 20.000 liter voldoet aan de GSVH.**
- **Het voorziene hergebruik voldoet niet aan de GSVH. Alle toiletten en ook de wasmachine en het poetswater dienen te worden aangesloten op het hergebruik.**

- De overloop van de hemelwaterput moet worden aangesloten op een bovengrondse infiltratievoorziening met min. 4.356 liter infiltratievolume en min. 10,56 m² infiltratie oppervlakte. Hiermee wordt niet voldaan aan de GSVH. De gevraagde ondergrondse voorziening wordt niet toegestaan.

- Zowel het fecale als het overige afvalwater dient te worden aangesloten op de septische put. Dit dient te worden aangepast!

- De septische put werd op het plan ingetekend met een volume van 3.000 liter, wat overeenstemt met 5IE.

VOOR DE LOODS

- Bij nieuwbouw of herbouw van een overdekte constructie, bij verbouwing van een bestaande overdekte constructie met werken aan de afwatering of bij uitbreiding van een bestaande overdekte constructie, die geen enkele woongelegenheden bevat, is de plaatsing van een of meer hemelwaterputten verplicht tenzij kan worden aangetoond dat er geen gebruiksmogelijkheden zijn voor opvangen hemelwater.

- De hemelwaterputten met een inhoud van 6 x 20.000 liter en 1 x 10.000 liter voldoen niet aan de GSVH voor een aangesloten dakoppervlakte van 1.400 m². Het minimale volume bedraagt 140.000 liter.

- Het hergebruik wordt ingezet voor het wassen van bedrijfsvoertuigen, een buitenkraan en het leveren aan externen.

- De overloop van de hemelwaterput moet worden aangesloten op een bovengrondse infiltratievoorziening met min. 45.210 liter (effectief 51.000 liter) infiltratievolume en min. 109,6 m² (effectief 130 m²) infiltratie oppervlakte. Hiermee wordt voldaan aan de GSVH. Deze voorziening heeft geen overloop naar de gracht.

- De overdekte wasplaats watert af naar een zandfilter en KWS-afscheider. Beide dienen op regelmatige basis onderhouden te worden om de goede werking te vrijwaren.

- Zowel het fecale als het overige afvalwater dient te worden aangesloten op de septische put.

- De septische put werd voorzien en ingetekend op het plan.

2.b. Algemene voorwaarden:

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

- Voor elke aansluiting op de riolering (dus ook op bestaande wachtaansluitingen/ huisaansluitputjes) dient een aanvraag gericht te worden aan Pidpa-Riolering.

- Bij een bemaling is het verplicht een zandvang en een debietmeter te plaatsen.

- Bij calamiteiten (vervuiling/verstopping/wateroverlast/...) ten gevolge van de lozing van bemalingswater zullen alle kosten worden verhaald op de veroorzaker.

- De keuring van de afvoer van de privéwaterafvoer is verplicht:

o bij nieuwbouw of herbouw

o bij het realiseren van een bijkomende aansluiting of het plaatsen van een IBA

o bij de aanleg van een gescheiden riolering op het openbaar domein tenzij er een conform keuringsattest kan voorgelegd worden van nieuw- of herbouw dat niet ouder is dan 5 jaar

3. Beoordeling:

Het advies is **voorwaardelijk gunstig**.

Er dient voldaan te worden aan de bovenstaande te volgen richtlijnen, voorwaarden en regelgeving. **Zowel het fecale als het overige afvalwater dient te worden aangesloten op de septische put. Dit dient te worden aangepast op het funderings- en rioleringsplan van de woning! De infiltratievoorziening bij de woning dient bovengronds te worden uitgevoerd conform de GSVH. Voor de loods bedraagt het minimale volume voor de hemelwaterputten 140.000 liter. Indien hiervan wordt afgeweken dient er een motivatie voor worden toegevoegd aan het dossier. Deze is niet aanwezig.**

De eindconclusie van het advies luidt als volgt: voorwaardelijk gunstig (26 februari 2025).

Het standpunt van Pidpa Riolering wordt bijgetreden, echter omdat de voorwaarden toch planaanpassingen met zich meebrengen kan dit niet meer aanzien worden als kennelijk bijkomstig waardoor er een weigering moet worden afgeleverd.

- ☐ **Cel Integraal Waterbeheer** heeft geen advies uitgebracht op de ontvangst van de adviesvraag. Er wordt verwezen naar het advies van Provincie Antwerpen-dienst waterbeleid.
- ☐ **Cel Mobiliteit** heeft volgend gunstig advies uitgebracht volgend op de ontvangst van de adviesvraag:

Het dossier werd vooraf bekeken door dienst mobiliteit. Op onze vraag worden alle in- en uitrijbewegingen in de aanvraag voorzien vanuit Maaikeneveld, waardoor er een keerlus voorzien is op het perceel.

De breedte van de opritten werd ook vooraf bekeken en blijkt noodzakelijk te zijn voor de voertuigen.

De eindconclusie van het advies luidt als volgt: gunstig (18 maart 2025).

Het standpunt van Cel Mobiliteit wordt bijgetreden.

- ☐ **Cel technisch bureau** heeft volgend ongunstig advies uitgebracht volgend op de ontvangst van de adviesvraag:

Projectinhoudversie 4

Op de plaats waar de nieuwe loods komt staan er momenteel een aantal hoogstam bomen.

Op de luchtfoto's uit het verleden is duidelijk te zien dat er heel wat bomen verdwenen zijn die zonder vergunning gekapt werden. Het is niet duidelijk hoeveel bomen, welke bomen en met welke stamomtrek nog gerooid gaan worden. Hoe de bomen gecompenseerd zullen worden is onvoldoende duidelijk.

Bestaande grachtoverwelvingen (incl. kopmuren), totale lengte +/- 40 meter langs Maaikeneveld dienen weggenomen te worden. De aanvraag hiervoor dient te gebeuren door de eigenaar. Nieuwe grachtoverwelvingen ter plaatse van de 2 opritten dienen eveneens uitgevoerd te worden door de stad en aangevraagd door de eigenaar. De kosten hiervoor worden geraamd op 7.685,55 euro.

De eindconclusie van het advies luidt als volgt: ongunstig (19 maart 2025).

Het standpunt van Cel technisch bureau wordt bijgetreden, de aanvraag moet worden geweigerd omwille van de onduidelijkheid m.b.t. het rooien van loofbomen.

10. Openbaar onderzoek / standpunt buren

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 10 maart 2025 tot 8 april 2025. Naar aanleiding van het openbaar onderzoek werden er geen bezwaarschriften ontvangen.

11. Archeologienota

De aanvraag vereist een bodemingreep buiten de (gedeeltelijk) vastgestelde archeologische zone. De oppervlakte van de betrokken percelen is $\geq 3.000 \text{ m}^2$ en de bodemingreep is $\geq 1000 \text{ m}^2$. De aanvrager is geen publiekrechtelijk persoon, de aanvraag is niet gelegen in woon- of recreatiegebied en de oppervlakte van de bodemingreep is $\geq 5.000 \text{ m}^2$; een archeologienota is vereist.

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

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

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

“Gelet op het programma van maatregelen in de archeologienota waarvan akte werd genomen op 19/1/2025 met referentienummer [ID:32005] zijn er geen specifieke maatregelen met betrekking tot archeologisch erfgoed noodzakelijk voor zover de geplande werken en bodemingrepen worden uitgevoerd zoals beschreven in diezelfde archeologienota.”

12. MER screening en natuurtoets

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

De aanvraag heeft meer bepaald betrekking op volgende rubriek :

1. Landbouw, bosbouw en aquacultuur

- b) projecten voor het gebruik van niet in cultuur gebrachte gronden of seminatuurlijke gebieden voor intensieve landbouw

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

De m.e.r.-screening wordt in het volgende punt besproken.

MER-screening

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

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

Natuurtoets

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

Het project is gelegen op ongeveer 1035m van Schelde- en Durmeëstuarium van de Nederlandse grens tot Gent: Polder van Lier, KDW 20.

Het aantal vervoersbewegingen voor licht verkeer van het project bedraagt 4000 lichte vervoersbewegingen/jaar.

De VITO-tabel voor licht verkeer [DMverkeer_analyse.pdf](#) geeft aan dat bij een KDW van 20 kg N/(ha*jaar) en een afstand van 1035m er 14103000 lichte vervoersbewegingen (hieronder vallen personenwagens, bestelwagens, moto's en mopeds) per jaar mogelijk zijn zonder de 1% drempel te overschrijden.

Het aantal vervoersbewegingen voor zwaar verkeer van het project bedraagt 3000 zware vervoersbewegingen/jaar.

De VITO-tabel voor zwaar verkeer [DMverkeer_analyse.pdf](#) geeft aan dat bij een KDW van 20 kg N/(ha*jaar) en een afstand van 1035m er 1917000 zware vervoersbewegingen per jaar mogelijk zijn zonder de 1% drempel te overschrijden.

De combinatie van de VITO tabellen voor licht en zwaar verkeer: voor het aantal voertuigen van het project moet voor zowel lichte als zware voertuigen, het afzonderlijk percentage van deze cijfers uit de tabellen niet groter dan 100% EN moet eveneens de som van beide percentages eveneens niet groter dan 100%.

- Totaal licht verkeer: $4.000/14103000 \times 100 = 0,03 \%$
- Totaal zwaar verkeer: $3.000/191700 \times 100 = 1,56 \%$
- Som percentages < 100%: $0,03\% + 1,56\% = 1,59\%$

Bijgevolg zal de impactscore van de exploitatiefase voor de combinatie van licht en zwaar vervoer de drempelwaarde niet overschrijden. Er is geen passende beoordeling nodig.

13. Sloopopvolgingsplan

Naar aanleiding van het Besluit van de Vlaamse Regering van 22/12/2017 betreffende de wijzigingen in het Vlarema is een sloopopvolgingsplan verplicht bij vergunningsplichtige sloop-, renovatie- of ontmantelingswerken van:

- niet-residentiële gebouwen met een bouwvolume groter dan 1.000 m³.
- residentiële gebouwen (geen eengezinswoningen) met een bouwvolume groter dan 5.000 m³.
- infrastructuur- en wegeniswerken waarvoor een omgevingsvergunning nodig is, tenzij het volume van het werk kleiner is dan 250 m³.

Een sloopopvolgingsplan is aan de vergunningsaanvraag toegevoegd.

14. Ligging volgens het zoneringsplan (VMM)

Volgens de zoneringsplannen van de VMM ligt het goed in collectief te optimaliseren buitengebied, d.w.z. dat er een riolering gepland is of er een riolering aanwezig is die nog niet is aangesloten op een waterzuivering.

De eventuele verplichting m.b.t. het plaatsen van een septische put / het te hanteren rioleringsprincipe werd reeds besproken in het advies van pidpa rioleringen. (zie eerder)

15. Milieuaspecten

De aanvraag omvat de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit (iioa) van de derde klasse.

De aanvraag heeft betrekking op de inrichting van een loods voor de stalling van landbouwvoertuigen, inclusief wasplaats.

De aanvraag omvat voor de ingedeelde inrichting of activiteit de volgende nieuwe rubrieken:

Rubriek	Omschrijving	Aard	Hoeveelheid	Eenheid
3.4.1°a)	lozing afvalwater wasplaats voertuigen	klasse 3	0,6	m³/uur
6.4.1°	Dieseltank dubbelwandige ondergrondse opslag voor tankinstallatie	klasse 3	10000	liter
6.5.1°	Verdeelslang voor tanken diesel in wagens	klasse 3	1	verdeelslang
15.1.1°	Landbouwvoertuigen die geparkeerd worden in de loods	klasse 3	25	voertuigen
15.2.	loods voor opslag en onderhoud landbouwvoertuigen	klasse 3	1	loods
15.4.2°a)	Handwasplaats voor eigen landbouwvoertuigen	klasse 3	2	motorvoertuigen en hun aanhangwagens/dag

De inrichtingen en activiteiten die opgenomen zijn in de indelingslijst van bijlage 1 van VLAREM II, worden als hinderlijk ingedeeld in drie klassen. De inrichtingen of activiteiten van de derde klasse brengen de minste risico's of hinder mee. Mits de naleving van de algemene en sectorale voorwaarden kan er gesteld worden dat de risico's voor de externe veiligheid, de hinder, de effecten op het leefmilieu, op de wateren, op de natuur en op de mens buiten de inrichting veroorzaakt door de gevraagde exploitatie tot een aanvaardbaar niveau beperkt kunnen worden.

Er worden geen bijzondere voorwaarden opgelegd.

16. Algemene conclusie en advies gemeentelijke omgevingsambtenaar

Aangezien de voorgelegde aanvraag niet in overeenstemming is met alle bepalingen uit de Vlaamse Codex en het DABM moet een ongunstig advies gegeven worden en moet de omgevingsvergunning geweigerd omdat:

- De aanvraag niet voorziet in een normaal ruimtegebruik en een bouwdichtheid binnen de grenzen zoals bepaald voor de plaats.
- De aanvraag niet functioneel inpasbaar is.

- De aanvraag niet in overeenstemming is met de bestemmingsvoorschriften van het agrarisch gebied.
- Er een ongunstig advies is van provincie Antwerpen-dienst waterbeleid.
- Het departement Landbouw en Zeevisserij ongunstig heeft geoordeeld over het oprichten van gebouwen/constructies.
- Er een ongunstig advies is van Cel technisch bureau
- Het advies van Pidpa rioleringen toch planaanpassingen met zich meebrengt, zodat deze niet aanzien kunnen worden als kennelijk bijkomstig.

Het college van burgemeester en schepenen neemt kennis van het verslag van de gemeentelijke omgevingsambtenaar van (28 mei 2025).

17. Inhoudelijke beoordeling van het dossier door het college van burgemeester en schepenen

Op basis van de hierboven vermelde overwegingen komt het college van burgemeester en schepenen tot de volgende beoordeling van het dossier:

BESLUIT VAN HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 02/06/2025:

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 Adriana Aguilera Diaz namens de heer Quinten Janssens inzake het bouwen van een loods en herbouwen woning voor loonwerker na sloop, gelegen Maaikeneveld 50, 2500 Lier te weigeren.

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

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

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

De aanvrager mag onmiddellijk gebruikmaken van de omgevingsvergunning:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2° als de ingedeelde inrichting vernield is wegens brand of ontplofing 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 beroepsindieners 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 beroepsindieners 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 beroepsindieners;
- 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 beroepsindieners 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 beroepsindieners, 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 beroepsindieners 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 beroepsindieners 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.

Katrijn Bosschaerts
Algemeen directeur

Charlotte Schwagten
Scheper