

A. VOORWERP VAN DE AANVRAAG

Het verkavelen van gronden te Lier, Guido Gezellelaan rechts van nr.10 in 6 kavels voor halfopen bebouwing. Het lot 7 dat in de oorspronkelijke aanvraag was voorzien voor vrijstaande bebouwing wordt uit de verkaveling gesloten. De MER screening is gebaseerd op deze oorspronkelijke 7 loten. Deze MER screening werd niet aangepast in de wijziging naar 6 loten gezien de potentiële effecten ten gevolge van deze 6 loten kleiner zijn dan deze van de oorspronkelijke 7 loten.

In het kader van de voorgaande vergunningsaanvraag heeft ANB 16 maart 2022 (graad van beroep) heeft het oorspronkelijk compensatieformulier aanvaard en gunstig advies verleend. Aangezien in het huidige projectvoorstel ook lot 7 uit de verkaveling wordt gesloten, wordt voor dit deel geen ontbossing meer voorzien. Het verkavelingsplan werd in die zin aangepast. Er wordt een gewijzigde boscompensatievoorstel en ontbossingsplan toegevoegd, met het oog op het bekomen van een nieuw advies van ANB over de gevraagde ontbossing en compensatie.

Verdichting is wenselijk voor de verhoging van het ruimtelijk rendement.

De voorgelegde plannen wijzigen de plannen en stukken die aan de initiële aanvraag werden gevoegd. In overeenstemming met artikel 30 van het Omgevingsvergunningsdecreet (OVD) dient de aanvrager bij deze een verzoek in om de aanvraag te mogen wijzigen.

Middels een eerder wijzigingsverzoek werden reeds de volgende wijzigingen voorzien (PIV 3):

- De achteruitbouwstrook wordt voor alle kavels voorzien op minimum 8 meter uit de rooilijn. De achterliggende tuinzones blijven voldoende ruim om te dienen als kwalitatieve buitenruimtes.
- De initieel voorziene gemeenschappelijke parkeerzone op het oorspronkelijke lot 8 wordt niet langer voorzien. Dit deel van het gebied wordt samengevoegd met lot 9, en wordt uit de verkaveling gesloten.
- Parkeren wordt verplicht voorzien op het eigen terrein, hetzij inpandig, hetzij in een carport/garage tegen de perceelsgrens. Voor lot 1 dient het parkeren verplicht inpandig te worden voorzien, om zo de zijtuinstrook met de aanpalende woonkavel (nr. 122) te vrijwaren.
- De verhardingen in de voortuinstrook en zijtuinstroken blijven beperkt tot de strikt noodzakelijke toegangen tot de woning en de garages/carports. Deze stroken zijn voldoende ruim om een bijkomende wagen te stallen op het eigen terrein.

Deze wijzigingen komen allemaal tegemoet aan opmerkingen die de POA heeft gemaakt in het verslag van 30 mei 2022. Deze wijzigingen hebben reeds het voorwerp uitgemaakt van een openbaar onderzoek.

Naar aanleiding van de herneming van de vergunningsprocedure na het arrest van de Raad voor Vergunningsbetwistingen dd. 17 april 2025 nr. RvVb-A-2425-0714, stelt de aanvrager de volgende wijzigingen voor:

De gewijzigde plannen die de oorspronkelijke plannenset vervangen, alsook een aanvullende architectuurnota omtrent de voorgestelde wijzigingen, worden aan het Omgevingsloket toegevoegd als PIV 4.

- Het lot 7 bestemd voor open bebouwing wordt uit de verkaveling gesloten
- De verkavelingsvoorschriften worden aangepast voor wat betreft de verharding van de voortuinstrook en het overstromingsveilig bouwen.
- De vergunningsaanvraag wordt vervolledigd met een geüpdatete stikstofnota (onder luik: “effect biodiversiteit”).
- Bij screening van de milieueffecten wordt er rekening gehouden met mogelijke cumulatieve effecten van de aanvraag met een recent vergund verkavelingsproject (OMV 2024065988)

Aangezien deze stukken nog niet het voorwerp hebben uitgemaakt van publieke inspraak, dient over deze gewijzigde aanvraag een nieuw openbaar onderzoek te worden georganiseerd.

B. ZONERINGSGEGEVENS VAN HET GOED

- Gewestplan: Woongebied
- BPA: geen
- Ruimtelijk UitvoeringsPlan: geen
- Verkaveling: geen

C. OVEREENSTEMMING EN VERENIGBAARHEID VAN DE AANVRAAG MET DE WETTELIJKE EN RUIMTELIJKE CONTEXT

Het gewestplan is van toepassing.

De aanvraag is in overeenstemming met het resultaat van voorbesprekingen bij de dienst Ruimtelijke Ordening van stad Lier.

De gewijzigde aanvraag houdt rekening met de opmerkingen van de POA in het verslag van 30 mei 2022.

D. BESCHRIJVING VAN DE LIGGING EN DE OMGEVING VAN HET GOED

De verkaveling is gelegen langsheen een uitgeruste gemeenteweg met een rijweg in beton. Langs beide zijden van de straat is een voetbad aanwezig in betondallen. De breedte van de rijweg tussen de boordstenen bedraagt 7,08m, voetpaden zijn aan zijde verkaveling 2,95m en overzijde 2,90m breed. De aangenomen rooilijn is gelegen op 7m uit de wegas.

De nutsvoorzieningen zijn aanwezig.

De verkaveling is gelegen langsheen Guido Gezellelaan, welke een zijstraat is van de Antwerpsesteenweg die Lier verbindt met Boechout, verder naar Antwerpen.

E. BESCHRIJVING VAN DE BESTAANDE TOESTAND VAN HET GOED

Het perceel is bebost met opschot jonger dan 22 jaar. Ongeveer in het midden van het perceel is een toegangsweg in kasseien naar de achtergelegen woning met als adres Antwerpsesteenweg 461. Deze kasseiverharding is te verwijderen.

F. VERANTWOORDING VAN HET VERKAVELINGSCONCEPT

ORIËNTATIE

De achtertuinten van deze percelen hebben een noord gerichte oriëntatie.

FUNCTIES

Binnen de verkaveling geeft het wonen de hoofdtoon aan. Het is niet wenselijk in deze omgeving meergezinswoningen op te richten.

Voorzieningen voor een inwonend ouder of kind zijn toegelaten voor zover ze niet afsplitsbaar zijn van de hoofdwoning: het zogenaamd zorgwonen.

GEKOZEN WONINGTYPOLOGIE

Het perceel heeft een voldoende oppervlakte voor het creëren van 6 loten bestemd voor gekoppelde bebouwing en 1 voor vrijstaande bebouwing.

PARKEERVOORZIENINGEN

Een garage/carport wordt per woning voorzien in een aangegeven zone, met uitzondering van Lot 1. Voor de woning op Lot 1 dient de zijtuinstrook ten aanzien van het aanpalende woonperceel (nr. 122) gevrijwaard te blijven. Voor dit lot dient verplicht in een inpandige garage te worden voorzien.

In de voortuinstrook is enkel verharding toegelaten als toegang tot garage/carport en noodzakelijke verharding als toegang tot de woning.

WATER

Alle verhardingen dienen te gebeuren met waterdoorlatende materialen ofwel materialen toegepast met een brede voeg. Waterdichte vlakken zijn enkel voor de verhardingen van de terrassen toegelaten mits ze afwateren naar de tuin en mits een onmiddellijke bezinking mogelijk is.

Overeenkomstig het advies van de Dienst Integraal Waterbeleid wordt in de voorschriften bepaald dat er overstromingsvrij gebouwd moet worden.

NIVEAUVERSCHILLEN

Gezien het huidige niveau van de percelen is het niet toegelaten het perceel op te hogen. Bovendien dient ieder perceel zijn eigen hemelwater op te vangen zonder een nadeel te vormen voor de naburen.

GROENVOORZIENINGEN

Bij de aanleg van de tuin dient men het groene karakter te behouden.
Minstens 70 % van de tuin dient aangelegd te worden met groenaanplanting.
Aan de aanvraag werd een nieuw boscompensatieformulier toegevoegd in functie van de bijkomende uitsluiting van lot 7

BIJGEBOUWEN

Gekoppelde bijgebouwen in de tuin zijn toegelaten zoals weergegeven op het verkavelingsplan. Met een maximale oppervlakte van 3,5m bij 3,5m.

DICHTHEID

Totale oppervlakte = 2.540 m²

Vloerindex V/T = 698 / 2.540 = 0,27

Woningen per ha = $6 * 10.000 / 2.540 = 23,62$ woningen per hectare

G. TOEKOMSTIGE ONTWIKKELING

De verkaveling is een afwerking van het gebied.

De loten 7, 8 en 9 zijn uitgesloten uit de verkaveling met de bedoeling om deze later toe te voegen aan de aanpalende percelen, respectievelijk met nrs. 692S en 690K en/of 691W.