



## Verklarende Nota 5525

1. a. **Naam en adres van aanvrager:**

Naam : *Ann Smeets en Adis Redzic*  
Adres : *Aarschotsesteenweg 101, 2500 Lier*  
Vertegenwoordigt door :  
Telefoon : *0477070900/ 0488065698*

b. **Ligging Bouwperceel:**

Adres : *Aarschotsesteenweg 101-103, 2500 Lier*  
Kadastraal : *Afdeling 2, Sectie C, nr. 667W3/ 667V3/ 667V4/ 667T3*

2. **Naam en adres van de architect:**

Naam : *H-Architects bv*  
Adres : *Herfstlaan 65, 3010 Leuven*  
Vertegenwoordigt door : *Mehdi Chegini*  
Telefoon : *016 79 21 66*

3. **Voorwerp van de aanvraag:**

*Regularisatie van nevenfunctie en herstel naar vergunde toestand*

4. a. **Zonering volgens gewestplan:**

- Het perceel ligt niet in het gewestplan  
 Het perceel ligt in het gewestplan

Gewestplan : *Origineel gewestplan Mechelen*  
Zonering : *Woongebieden met landelijk karakter (voorin)*

*en Agrarische gebieden (achterin)*

b. **Verkavelingsgegevens:**

- Het perceel ligt niet in een verkaveling  
 Het perceel ligt in een verkaveling

c. **Zonering volgens B.P.A:**

- Het perceel ligt niet in een BPA  
 Het perceel ligt in een BPA

d. **Zonering volgens RUP:**

- Het perceel ligt niet in een RUP

Het perceel ligt in een RUP

e. **Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening:**

- Er is geen gemeentelijke stedenbouwkundige verordening  
 Er is een gemeentelijke stedenbouwkundige verordening

### **Historiek**

- Aanvraag tot het bouwen van een woning met bergplaats en garagen, vergund op 20/02/1989
- Aanvraag tot het bouwen van een woning met bergplaats vergund op 03/04/1989
- Aanvraag tot het aanleggen van een openlucht zwembad bij een bestaand woning, vergund op 22/03/1999
- Aanmaning op grond op van grond van art 16.3.27. van het Decreet Algemene Bepalingen Milieubeleid en artikel 6.2.3,§2 lid 1 van de VCRO, op 18/03/2025

## **OMSCHRIJVING AANVRAAG**

---

### **Omgeving**

Het project is gelegen langs de Aarschotsesteenweg te 2500 Lier. De onmiddellijke omgeving wordt gekenmerkt door een overwegend bebouwd straatbeeld langs een bestaande invalsweg.

De bebouwing bestaat voornamelijk uit open en halfopen lintbebouwing. De dominante functie in de omgeving is wonen, met plaatselijk een nevenfunctie zoals kleinschalige handel, dienstverlening of lokale bedrijvigheid langs de steenweg.

Het straatbeeld wordt bepaald door de Aarschotsesteenweg als ontsluitingsweg met doorgaand verkeer, voorzien van rijbaan, fietsinfrastructuur en voetpaden. De bebouwing situeert zich aan weerszijden van de weg en sluit aan bij het bestaande residentieel karakter van de omgeving.

### **Beschrijving van aanvraag**

Naar aanleiding van een aanmaning aan de eigenaars werd onderhavige vergunningsaanvraag opgesteld met het oog op de regularisatie van een aantal vastgestelde afwijkingen ten opzichte van de laatst vergunde toestand.

Volgens de vaststellingen werden volgende elementen in strijd met de laatst verleende vergunning uitgevoerd of gebruikt:

- De grindverharding in de voortuin werd niet aangelegd conform de vergunde plannen. Daarnaast werden rijplaten geplaatst waarvoor geen vergunning is gekend.
- In de voortuin worden voertuigen gestald, waarvoor geen vergunning werd verleend.
- De vergunde inpandige garage wordt momenteel gebruikt als toonzaal en kantoorruimte. Ook het bureel en het afzonderlijk toilet aan de achterzijde maken deel uit van deze functie.
- In de achtertuin werd bijkomende verharding aangelegd in strijd met de vergunde plannen.

- Aan de achterzijde van het bijgebouw werd een afdak geplaatst met golfplaten waarvoor geen vergunning werd verleend.
- In het bijgebouw, dat volgens de laatst vergunde toestand bestemd is als bergplaats, werden verschillende materialen en toestellen aangetroffen, waaronder:
  - een luchtcompressor met een vermogen van 5,5 kW;
  - een verwarmingselement en filterinstallatie van het zwembad met een vermogen tussen ca. 30,9 en 36,6 kW;
  - een Downdraft/duster-toestel, waarvan de eigenaar verklaart dat dit niet in gebruik is;
  - een toestel voor het herstellen van carrosseriedeuken, waarbij de eigenaar verklaart op deze locatie geen garageactiviteiten uit te oefenen en hiervoor een factuur als bewijsstuk toevoegt;
  - een bandenmachine en overige technische installaties en werktuigen die verband houden met autotechnische werkzaamheden.

Op basis van bovenstaande vaststellingen worden volgende regulariserende en herstellende maatregelen voorgesteld:

- Hoewel de grindverharding in de voortuin niet werd uitgevoerd conform de vergunde plannen, is de oppervlakte vergelijkbaar met de vergunde toestand. Deze verharding wordt daarom formeel mee opgenomen in de regularisatie.
- De rijplaten in de voortuin worden verwijderd.
- Het gebruik van de bovengrondse garage als toonzaal en kantoorruimte, met de voortuin als stalplaats voor de tweedehandswagen, wordt mee opgenomen in de regularisatie als functiewijziging. In functie hiervan werden de garagepoorten vervangen door raampartijen binnen dezelfde gevelopeningen, waarvan één werd voorzien van een toegangsdeur. Deze aanpassing wordt eveneens mee geregulariseerd.
- De activiteiten die zich in deze ruimte bevinden, zijn enkel autoverkoop (primaire activiteit), zonder herstellingswerken, en de verkoop van pelletkachels (secundaire activiteit). In deze ruimte vindt de administratieve afhandeling van de autoverkoop plaats en worden de auto's, meer bepaald de tweedehandswagens die verkocht worden, in de voortuin gestald. Daarnaast vindt hier ook de administratieve afhandeling van de verkoop van pelletkachels plaats, evenals het tentoonstellen van de pelletkachels die in voorraad zijn. Het aantal bezoekers per dag is zeer wisselend: sommige dagen zijn er geen klanten, andere dagen wel. Normaal gaat het gemiddeld om niet meer dan 5 klanten per dag.
- Om de primaire activiteit te kunnen behouden, moet de mogelijkheid blijven bestaan om de auto's in de voortuin te stallen. Daarom wordt in de aanvraag ook de regularisatie van de bestaande situatie meegenomen. Aangezien het voorste deel van het perceel gelegen is in woongebied met landelijk karakter, kan de aanwezigheid van auto's een verstoring van het straatbeeld veroorzaken. Om dit tegen te gaan, stellen we voor om hagen aan te planten langs de perceelsgrens.
- De zone voor het stallen van tweedehandswagens heeft een oppervlakte van ongeveer 155 m<sup>2</sup>. Er kan maximaal 8 auto's gestald worden.
- Hoewel de bovengrondse garage niet meer aanwezig is, bestaat de garage in de kelder nog steeds. Zoals in de vergunde situatie is aangeduid, kunnen daar 3 auto's worden gestald. In de huidige situatie wordt deze garage ook zo gebruikt, en enkel door de inwonende. Achter de woning wordt bovendien 1 parkeerplaats voorzien voor klanten die langskomen.
- De bijkomende verharding in de achtertuin wordt volledig verwijderd zodat de toestand opnieuw overeenstemt met de vergunde situatie.
- Het afdak tegen het bijgebouw wordt volledig verwijderd.
- Alle toestellen en materialen die kunnen wijzen op het uitvoeren van autoherstellingswerken in het bijgebouw worden verwijderd, waaronder ook de

luchtcompressor. In het bijgebouw zal na uitvoering van de werken uitsluitend de zwembadinstallatie aanwezig blijven.

De overblijvende zwembadinstallatie in het bijgebouw omvat een verwarmingselement en filterinstallatie met een gezamenlijk opgesteld vermogen tussen ca. 30,9 en 36,6 kW. Deze installatie valt onder rubriek 16.3.2° a) van VLAREM II en wordt ingedeeld als een klasse 3-inrichting. Overeenkomstig de geldende regelgeving is hiervoor enkel een meldingsplicht van toepassing.

### **Projectinhoudwijziging**

Op 19 februari 2026 heeft de bevoegde overheid gevraagd om enkele aanpassingen aan de projectinhoud door te voeren. We hebben als volgt de volgende wijzigingen aangebracht:

- Een nieuw stedenbouwkundig luik aangemaakt voor de verharding in de voortuin.
- Het hemelwaterformulier hebben we ditmaal ingevuld in functie van de verharding.
- De kelderplannen hebben we toegevoegd, namelijk van de vergunde, bestaande en nieuwe toestand. Ook hebben we in de toelichtingsnota verduidelijkt voor wie de parkeerplaatsen in de kelder bestemd zijn.
- Een duidelijke omschrijving toegevoegd van de activiteiten die behouden blijven, met motivering waarom deze behouden kunnen blijven.
- Een apart plan toegevoegd met een duidelijke aanduiding van welke ruimtes worden gebruikt voor de nevenfunctie.
- Het inplantingsplan werd aangepast met het voorstel voor de nieuwe haag, de zonering van waar de tweedehandsauto's worden gestald en de toevoeging van 1 klantparking achter de woning.

Op 17 april 2026 heeft de bevoegde overheid gevraagd om enkele aanpassingen aan de projectinhoud door te voeren. We hebben als volgt de volgende wijzigingen aangebracht:

- Op het inplantingsplan werd de oppervlakte van de zone voor het te stallen voertuig vermeld. Daarnaast werd ook verduidelijkt hoeveel voertuigen er maximaal kunnen worden gestald.
- Het stedenbouwkundige luik werd aangepast, waarbij de functiewijziging mee werd opgenomen.
- In de verklarende nota werd verduidelijkt dat het gaat om een handelsfunctie en niet om een nevenfunctie.
- De brandweerplannen werden toegevoegd aan het dossier.
- De indeling van de toonzaal binnen het gebouw werd duidelijker weergegeven op de plannen.

Op 17 juni 2026 heeft de bevoegde overheid gevraagd om enkele aanpassingen aan de projectinhoud door te voeren. We hebben als volgt de volgende wijzigingen aangebracht:

- Met betrekking tot de IIOA hebben we de contour opnieuw ingetekend. Deze betreft nu de enkel bijgebouw (bergplaats) waar de zwembadinstallatie zich bevindt.

### **Verantwoording**

De aanvraag strekt ertoe de vastgestelde afwijkingen ten opzichte van de laatst vergunde toestand te regulariseren, niet-vergunde elementen te verwijderen en de bestaande inrichting van het perceel ruimtelijk te verantwoorden, met behoud van de woonfunctie als hoofdfunctie van het perceel en zonder uitbreiding van het bouwvolume of bijkomende verharding. De

in pandige garage blijft ingericht als administratieve en ondersteunende ruimte in functie van de aanwezige handelsfunctie. Binnen deze functie vormt de verkoop van tweedehands personenwagens de primaire activiteit, terwijl de verkoop van pelletkachels beperkt blijft tot een bijkomende, secundaire activiteit.

De voortuin wordt in functie van deze bestaande handelsfunctie gebruikt voor het stallen van voertuigen binnen de daartoe op plan aangeduide zone. Het perceel is deels gelegen in woongebied met landelijk karakter, waar handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf kunnen worden toegestaan voor zover zij de woon- of landbouwfunctie van het gebied niet verstoren en verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving. De aangevraagde inrichting blijft beperkt van schaal en gaat niet gepaard met werkplaatsactiviteiten zoals onderhoud, herstellingen, carrosseriewerken of opslag van onderdelen. Er wordt geen bijkomende verharding voorzien en langs de voorzijde van het perceel wordt een haag aangeplant als groene buffering, zodat de visuele impact van de voertuigstalling op het straatbeeld zoveel mogelijk wordt beperkt.

Ook de mobiliteits- en hinderimpact blijft beperkt. De activiteit gebeurt enkel op telefonische afspraak en volgens de bouwheer vindt gemiddeld ongeveer één testrit per week plaats. Volgens de bouwheer zijn er tot op heden geen gekende buurtbezwaren met betrekking tot deze activiteit. Daarnaast blijkt uit raadpleging van historische luchtfoto's via Google Earth dat op het perceel sedert minstens 2016 reeds voertuigen aanwezig zijn, zodat geen sprake is van een recent ontstane toestand, maar van een reeds geruime tijd bestaande feitelijke situatie.

Alle resterende niet-vergunde verhardingen, constructies en installaties die niet verenigbaar zijn met de aangevraagde toestand worden verwijderd, waardoor de ruimtelijke impact van het perceel verder wordt beperkt en de toestand op meerdere punten opnieuw in overeenstemming wordt gebracht met de vergunde situatie.

In het bijgebouw blijft uitsluitend de residentiële zwembadinstallatie behouden, die valt onder VLAREM II, klasse 3 en onderworpen is aan meldingsplicht. Gelet op het ondergeschikte karakter van de handelsactiviteit ten opzichte van het wonen, het kleinschalige karakter van de autoverkoop, het ontbreken van werkplaatsgebonden hinder, de beperkte verkeersgeneratie, de duidelijke afbakening van de stallingszone, de voorziene visuele buffering en het herstelgerichte karakter van de aanvraag, kan worden geoordeeld dat de ruimtelijke impact op de onmiddellijke omgeving beperkt blijft en dat de aanvraag verenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening.