

www.pidpa.be

Desguinlei 246

2018 Antwerpen

infra@pidpa.be

T 0800 90 300

Gemeentebestuur Lier

Paradeplein 2, 2

2500 Lier

omgeving@lier.be

uw dossier

2025073883

ons dossier

L-25-998/ 207605

datum

28-10-2025

Betreft: Advies op herbestemming normaalschoolsite, FASE N.

Ligging: Berlaarsestraat 23 en 25 te Lier – Kadastraal gekend: Afd 1, sectie H, nr 523c2, 523d2, 523n2

Aanvrager vergunning: CAAAP, Poortakkerstraat 94, 9051 Gent

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)).
- Gecodificeerd Decreet Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO)
- De code van goede praktijk voor het ontwerp, de aanleg en het onderhoud van rioleringsystemen.
- Het algemeen waterverkoopreglement (zie onze website bij [Waterverkoopreglementen | Pidpa](#)).
- Het bijzonder waterverkoopreglement (zie onze website bij [Waterverkoopreglementen | Pidpa](#)).
- De technische voorschriften private waterafvoer (zie website www.pidpa.be).
- Het hemelwater- en droogteplan van deze gemeente is beschikbaar. Deze zijn raadpleegbaar op onze website www.pidpa.be.
- Het watertoetsbesluit en de daarbij horende informatieplicht (www.waterinfo.be/watertoets).
- Deze lijst is niet limitatief.

1.b. Omgevingsanalyse:

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

1.c. Weerhouden geval volgens het ontwikkelingsreglement:

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

1.d. Weerhouden bepalingen volgens het ontwikkelingsreglement:

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

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

2.a. Specifieke voorwaarden:

- De DWA-afvoer en de RWA-afvoer dienen aangesloten te worden op de bestaande gemengde riolering langsheen de Berlaarsestraat.
- Het is steeds toegestaan de RWA volledig te laten infiltreren op eigen terrein indien het grondwaterniveau en de infiltratiecapaciteit van de bodem dit toelaten.
- Bij nieuwbouw of herbouw van een gebouw, bij verbouwing van een bestaand gebouw met werken aan de afwatering of bij uitbreiding van een bestaand gebouw, met meerdere woongelegenheden is de plaatsing van een of meer hemelwaterputten verplicht.
- **De hemelwaterput met een inhoud van 12.200 liter voldoet aan de GSVH.**
- De hemelwaterput dient voorzien te zijn van effectief hergebruik van regenwater. Het opgevangen hemelwater wordt maximaal gebruikt voor toepassingen waar geen drinkwaterkwaliteit voor nodig is, waaronder toiletspoeling, poetswater, wasmachine en gebruik voor de tuin. Dit wordt hier voorzien door de aansluiting van toiletten en dienstkranen. Ook de wasmachines dienen verplicht mee aangesloten te worden voor hergebruik, dit dient aangepast te worden.

- **Er worden 5 wooneenheden aangesloten op het hergebruik, waarmee wordt voldaan aan de GSVH.**
- **De overloop van de hemelwaterput moet worden aangesloten op een bovengrondse infiltratievoorziening.**
Omwille van het voldoende hergebruik komt de infiltratievoorziening, volgens de berekening in de aanstijpt hemelwater, te vervallen. Dit echter onder de strikte voorwaarde dat de wasmachines mee worden aangesloten voor hergebruik.
- Waterdoorlatende verhardingen met een hellingspercentage van minder dan 2% dienen niet te worden opgenomen in de berekening voor de dimensionering van de hemelwatervoorzieningen.
- De oppervlakte van de onverharde zone dient minimaal een vierde van de afwaterende oppervlakte te bedragen.
- Appartementsterrassen dienen te worden aangesloten op het RWA-stelsel.
- Een voldoende gedimensioneerde (volgens 'waterwegwijzer bouwen en verbouwen') en goed werkende voorbehandelingsinstallatie (septische put) op de afvoer van de toiletten is verplicht. Deze wordt voorzien en staat vermeld op het plan.
- **De septische put werd op het plan ingetekend met een volume van 3.600 liter.**
- De bestaande rioolaansluiting dient 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.
- De huisaansluitputjes, de plaatsing ervan en de aansluiting(en) op de riolering zijn ten laste van de ontwikkelaar.
- Deze putjes dienen te voldoen aan de voorwaarden voor een standaard huisaansluiting:
 - minimaal 0,5 m en maximaal 1 m uit elkaar
 - maximale diameter van 125 mm voor DWA en 160 mm voor RWA
 - de bovenkant van de buis maximum 50 cm onder het maaiveld ter hoogte van de rooilijn
- De aansluitingen dienen aangevraagd te worden bij Pidpa-Riolering (www.pidpa.be).

- **Het plaatsen van een poort is voor Pidpa mogelijk op voorwaarde dat wij ten allen tijde toegang kunnen bekomen.**
Een poort als visuele barrière maar zonder nachtslot of ander (elektrische) slot en dus te allen tijde manueel te openen.
Het inschakelen van een meldkamer of bewakingsfirma die 24/7 telefonisch (telefoonnummer dient duidelijk zichtbaar aangebracht bij de poort) bereikbaar is en die de poort vanop afstand kan loszetten of openen, of de code kan geven om de poort te openen. Bij stroomuitval dient deze poort gemakkelijk manueel geopend te kunnen worden.
- **Dossierkost**
 Er dient door de ontwikkelaar een éénmalige dossierkost betaald te worden van **€ 625,00 euro** (excl. BTW), zoals vermeld in punt 2.b. en conform artikel 5 van het ontwikkelingsreglement (deze dossierkost dient betaald te worden nadat de vergunning werd afgeleverd).

2.b. Algemene voorwaarden:

- De dossierkost, conform artikel 5 van het ontwikkelingsreglement, dient betaald te worden nadat Pidpa in kennis werd gesteld van het afleveren van de vergunning. Deze dossierkost wordt door Pidpa rechtstreeks aan de ontwikkelaar gefactureerd. Deze dossierkost staat volledig los van een eventuele offerte voor het uitvoeren van werken door Pidpa.
- Voor elke aansluiting op de riolering (dus ook op bestaande wachtaansluitingen/ huisaansluitputjes) dient een aanvraag gericht te worden aan Pidpa-Riolering.
- Bij een bemaling is het verplicht een zandvang en een debietsmeter 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.

Ook de wasmachines dienen verplicht mee aangesloten te worden voor hergebruik, dit dient aangepast te worden.

Het plaatsen van een poort is voor Pidpa mogelijk op voorwaarde dat wij ten allen tijde toegang kunnen bekomen.

Een poort als visuele barrière maar zonder nachtslot of ander (elektrische) slot en dus te allen tijde manueel te openen.

Het inschakelen van een meldkamer of bewakingsfirma die 24/7 telefonisch (telefoonnummer dient duidelijk zichtbaar aangebracht bij de poort) bereikbaar is en die de poort vanop afstand kan loszetten of openen, of de code kan geven om de poort te openen. Bij stroomuitval dient deze poort gemakkelijk manueel geopend te kunnen worden.

Gelieve na het afleveren van de beslissing ons hiervan afschrift te bezorgen.

Met vriendelijke groeten

Wim Van Gelderen
Adviesverlener ontwikkelingen
Pidpa