

UITTREKSEL UIT HET NOTULENBOEK VAN
HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN

Afdeling:	Wonen, Leven en Ondernemen	Pagina:	1
		Zitting dd. 22 12 2025	
Aantal leden:	8	Dagorde nr.:	B.5
Aanwezig:	Rik Verwaest,	burgemeester	
	Bert Wollants, Ivo Andries, Ilse Lambrechts, Henri Pets, Charlotte		
	Schwagten, Niels De Bakker en Annemie Goris,	schepenen	
	Katrijn Bosschaerts,	algemeen directeur	
Verontschuldigd:	Stijn Van den Bulck,	korpschef	
Titel :	OV 2025/178: herbestemmen normaalschool, fase n, Berlaarsestraat 23-25, Limietdatum: 29/12/2025. OMGEVINGSVERGUNNING		

Het College van Burgemeester en Schepenen
:

Dossierverantwoordelijke: Annick Casteels
An Romeijn

MOTIVERING

De aanvraag ingediend door CAAAP NV gevestigd te Poortakkerstraat 94 te 9051 Gent, werd per beveiligde zending verzonden op 18 juni 2025.

De aanvraag werd ontvankelijk en volledig verklaard op 17 juli 2025.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein, gelegen Berlaarsestraat 23-25, 2500 Lier, kadastraal gekend als afdeling 1 sectie H nrs. 523C en 526A.

Het betreft een aanvraag tot herbestemmen normaalschool, fase n.

De aanvraag omvat:

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

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

WETTELIJK KADER

- Artikel 56 van het decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017;
- Decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning (Decreet omgevingsvergunning), zoals gewijzigd bij latere besluiten;
- Besluit van de Vlaamse Regering van 27 november 2015 tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning;

- Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 20 augustus 2009 (VCRO), en de bijhorende uitvoeringsbesluiten; Titel 5 van het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid (DABM), en de bijhorende uitvoeringsbesluiten;
- Decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, en de bijhorende uitvoeringsbesluiten;
- Decreet van 12 juli 2013 betreffende het onroerend erfgoed en de bijhorende uitvoeringsbesluiten.

STEDENBOUWKUNDIGE BASISGEGEVENS

Ligging volgens het gewestplan

Het gewestplan van toepassing is het gewestplan Mechelen, goedgekeurd bij K.B. van 5 augustus 76 en gewijzigd bij M.B. op 24 juli 1991, 6 mei 1997, 2 februari 1999, 26 mei 2000 en 30 maart 2001.

Het goed situeert zich volgens dit gewestplan in een woongebied met culturele, esthetische en/of historische waarde.

Volgens artikel 5.1.0. van het K.B. van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de gewestplannen en de ontwerp-gewestplannen zijn de woongebieden bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven.

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

Volgens artikel 6.1.2.3. van hetzelfde K.B. worden voor volgende nadere aanwijzingen gegeven. In de woongebieden met culturele, esthetische en/of historische waarde wordt de wijziging van de bestaande toestand onderworpen aan bijzondere voorwaarden, gegrond op de wenselijkheid van het behoud.

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 in een woongebied met culturele, esthetische en/of historische waarde.

De ordeningsmaatregelen moeten worden bepaald, rekening houdend met de culturele, historische en/of esthetische waarde van het gebied.

Ligging volgens bijzondere plannen van aanleg

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

Ligging volgens ruimtelijke uitvoeringsplannen

Kleinstedelijk gebied Lier

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

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

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

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

Ligging volgens verkaveling

Het goed maakt als lot nr.3 deel uit van de verkaveling V 2020/005, goedgekeurd op 25 januari 2021.

Richtlijnen en omzendbrieven

Omzendbrief 8 juli 1997: Omzendbrief betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp - gewestplannen en gewestplannen, gewijzigd via omzendbrief d.d. 25 januari 2002 en 25 oktober 2002.

Voorschriften die volgen uit stedenbouwkundige verordeningen

De aanvraag dient te worden getoetst aan onderstaande verordeningen naargelang deze al dan niet van toepassing zijn.

Gewestelijke stedenbouwkundige verordeningen:

- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater bij M.B. 01/10/2004 (1 oktober 2004)
- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake openluchtrecreatieve verblijven en de inrichting van gebieden voor dergelijke verblijven bij M.B. 08/07/2005 (8 juli 2005)
- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid bij M.B. 5/6/2009 (5 juni 2009)
- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid bij M.B. 5/6/2009 (5 juni 2009)
- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening voor publiciteitsinrichtingen (12 mei 2023)

Gemeentelijke verordeningen:

- Stedenbouwkundige verordening inzake financiële lasten (26 februari 2024)

Historiek

Perceelnummer : (afd. 1) sectie H 523 C

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

Perceelnummer : (afd. 1) sectie H 526 A

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

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

- **Stedenbouwkundige vergunning (64/326)** d.d. 26 mei 1964 voor bouwen stookplaats en verbouwen bergplaats werd bekomen door het college van burgemeester en schepenen.
- **Milieuvergunning Pre-VLAREM (67/05)** d.d. 22 september 1967 voor opslag mazout. vergunning ministerie van tewerkstelling en arbeid dd. 22-09-1967 met einddatum 02-12-1995. werd bekomen door de deputatie.
- **Stedenbouwkundige vergunning (72/61)** d.d. 23 juni 1972 voor verbouwen winkelpui werd bekomen door het college van burgemeester en schepenen.
- **Milieuvergunning Pre-VLAREM (1972-1)** d.d. 5 september 1972 voor zwembad. vergunning ministerie van volksgezondheid en van het gezin dd. 05-09-1972 tot 02-12-1995. werd bekomen door het college van burgemeester en schepenen.
- **Stedenbouwkundige vergunning (78/47)** d.d. 4 augustus 1978 voor slopen en herbouwen sanitair werd bekomen door stedenbouw.
- **Stedenbouwkundige vergunning (81/114)** d.d. 13 november 1981 voor vernieuwen zwembad werd bekomen door stedenbouw.
- **Stedenbouwkundige vergunning (85/65)** d.d. 21 juni 1985 voor verbouwen slaapzalen werd geweigerd door stedenbouw.

B.5 OV 2025/178

- **Stedenbouwkundige vergunning (85/66)** d.d. 21 juni 1985 voor verbouwen zwembad tot turnzaal werd bekomen door stedenbouw.
- **Stedenbouwkundige vergunning (89/262)** d.d. 8 april 1991 voor verbouwingswerken werd bekomen door stedenbouw.
- **Stedenbouwkundige vergunning (98/141)** d.d. 17 september 1998 voor het bouwen en verbouwen van een klaslokaal werd bekomen door stedenbouw.
- **Melding (M2018/69)** d.d. 6 april 2018 voor uitvoeren van een bronbemaling werd geakteerd door het college van burgemeester en schepenen.
- **Verkavelingsvergunning (2017/13)** d.d. 18 juni 2018 voor herontwikkeling normaalschool werd bekomen door het college van burgemeester en schepenen.
- **Omgevingsvergunning (2018/120)** d.d. 13 september 2018 voor slopen + renoveren van enkele gebouwen werd bekomen door het college van burgemeester en schepenen.
- **Melding (2019/7)** d.d. 4 februari 2019 voor plaatsen van 2 mazouttanks met verdeelslang om stroomgroepen te voeden, plaatsen van 2 compressoren, opslag van propaan en zuurstof, stallen van max. 10 bedrijfsvoertuigen en opslag en mechanisch behandelen van betonpuin en mengpuin werd geakteerd door het college van burgemeester en schepenen.
- **Omgevingsvergunning (V 2020/005)** d.d. 25 januari 2021 voor wijzigen van een vergunde verkaveling werd voorwaardelijk vergund door het college van burgemeester en schepenen.
- **Omgevingsvergunning (2020/566)** d.d. 29 maart 2021 voor bouwen van een ondergrondse parkeergarage, renovatie, verbouwing en herbestemming van een schoolgebouw abcd en vellen van een hoogstammige berk, linde en solo. werd voorwaardelijk vergund door het college van burgemeester en schepenen.
- **Omgevingsvergunning (2021/572)** d.d. 2 mei 2022 voor oprichten van gebouw n, project normaalschool werd voorwaardelijk vergund door het college van burgemeester en schepenen.
- **Melding (2024/322)** d.d. 9 oktober 2024 voor plaatsen bronbemaling werd geakteerd door het college van burgemeester en schepenen.

Bouwmisdrijven

- Er zijn geen bouwmisdrijven gekend voor het betrokken goed.

BESCHRIJVING VAN DE OMGEVING EN DE AANVRAAG

Beschrijving van de omgeving

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

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

- Het perceel is gelegen binnen de vastgestelde archeologische zone: Historische stadskern van Lier, ID:11902

Beschrijving

De historische stadskern is een immense en complexe archeologische zone die het resultaat is van een eeuwenlange intense bewoning binnen de stedelijke grenzen, meestal een omwalling. De stadsplattegrond kent een cumulatief karakter en verschillende fasen, met een oude nederzettingkern die soms teruggaat op een vroeg- of pre-middeleeuwse aanwezigheid. Voor de afbakening is in eerste instantie gekeken naar het 19de-eeuwse

B.5 OV 2025/178

gereduceerde kadaster omdat dit de eerste nauwkeurige kadasterkaart is die nog een tijdsbeeld geeft van voor de industrialisering.

- De voormalige gebouwen waren vastgesteld bouwkundig erfgoed: Burgerhuizen, ID:108531.

Beschrijving

Eertijds vermoedelijk één geheel, heden twee rijhuizen met in- en uitgezwenkte topgevels van bak- en natuursteen.

- Het perceel is gelegen binnen de bufferzone van UNESCO Werelderfgoed: Stadhuis van Lier met Belfort, ID:14986.

Beschrijving

Het stadhuis van Lier met belfort is erkend als werelderfgoed. De binnenstad van Lier werd als bufferzone hieromheen afgebakend.

Het volledige dossier kan je raadplegen op de website van UNESCO.

Beschrijving van de stedenbouwkundige handelingen

Aangevraagde handeling

- Bouwen of herbouwen: Nieuwbouw 4 studio's, 1 dakappartement en 5 individuele fietsenbergingen.

Omschrijving aangevraagde handelingen

Projectinhoudversie PIV2:

De aanvraag voorziet:

- Het bouwen van een meergezinswoning in gesloten bouwvorme bestaande uit 4 studio's en 1 dakappartement.
- Het gebouw bestaat uit 3 bouwlagen onder een zadeldak met nok loodrecht op de as van de rijbaan. De kroonlijsthoogte bedraagt 12m42 en nokhoogte 16m57 t.o.v. vloerpas 0.00.
Het gebouw heeft voor alle bouwlagen een bouwdiepte van 15m op de rechter perceelgrens en 13m43 op de linker perceelgrens. De dakbasis is de volledige breedte van het gebouw.
- Het gebouw wordt uitgevoerd met roodbruin gevelmetselwerk gecombineerd met horizontale prefab betonnen elementen in een cementgrijze kleur. Het schrijnwerk is aluminium in een zwarte kleur. Aan de ramen en terrassen is er een doorvalbeveiliging in staal in een zwarte kleur.
Het dak wordt afgewerkt met dakpannen. Binnen het dakgabarit wordt er een dakterras gemaakt. De binnengevels van dit dakterras worden afgewerkt met pleister. Het dakterras bestaat uit tegels op dragers en is te bereiken via een vaste trap.
De kopgevels aan het dakterras worden afgewerkt met pleister. De overige met zink.
- Op het gelijkvloers is er aan de linker zijde een onderdoorgang voorzien voor de brandweer met een minimale breedte van 4m en hoogte van 4m t.o.v. vloerpas onderdoorgang zijnde niveau -0.02.
- Er worden 5 individuele fietsenbergingen voorzien.
- De rooilijn 2.45_98_2 wordt gewijzigd. De verharding wordt volgens de plannen uitgevoerd met halfverharding dolomiet.

Omwille van het ongunstig advies van hulpverleningszone Rivierenland (brandweer) werd er op 28 augustus 2025 een nieuwe projectinhoudversie V3 aangeleverd. Deze nieuwe PIV3 werd aanvaard op 11 september 2025.

De brandweerplannen werden aangepast:

- Achteraan wordt er een uitklapbare brandladder met geïntegreerde zijleuning voorzien vanaf het gelijkvloers tot de 2de verdieping.
- De toegangsdeuren van de studio's worden voorzien van een deursluis met vrijloofunctie.
- In de traphal worden er op iedere verdieping brandhaspels + brandblussers voorzien.
- Op het gelijkvloers komt de bediening rookkoepel en brandcentrale links aan de inkomdeur te staan.
- De nooduitgang wordt aangegeven in iedere studio/appartement aan de toegangsdeur.

Tijdens het openbaar onderzoek werden er bezwaren ingediend.

Naar aanleiding van de opmerkingen in de bezwaren werd er op 23/10/2025 een nieuwe projectinhoudversie PIV4 aangeleverd. Deze werd aanvaard op 27/10/2025.

De plannen werden aangepast:

- Bijkomend werd er een open aluminium poort en deur geplaatst in de voorgevel ter afsluiting van het binnengebied.

Door het nieuwe ontwerp van gebouw N moet de rooilijn 2.45_98_2 worden gewijzigd. Het aangepaste rooilijnplan werd opgemaakt door Meta Architectuur, BOB361 Architects, Callebaut Architecten en OKRA Landschapsarchitecten dd. 2/04/2025 met benaming 'Rooilijnplan' met plannummer I_N_02. Met een gratis grondafstand van 3,28m². De wegenis wordt uitgevoerd in halfverharding dolomiet.

Een belofte van gratis grondafstand werd toegevoegd.

Functie

De voorgelegde aanvraag heeft volgende functie: wonen.

Sinds het Besluit van de Vlaamse regering tot bepaling van de vergunningsplichtige functiewijzigingen van 14 april 2000, wat gewijzigd werd op 17 juli 2015 en 30 oktober 2015, valt hogergenoemde functie onder volgende hoofdfunctie :

- 1° wonen;
- 2° verblijfsrecreatie;
- 3° dagrecreatie, met inbegrip van sport;
- 4° land- en tuinbouw in de ruime zin;
- 5° detailhandel
- 6° dancing, restaurant en café;
- 7° kantoorfunctie, dienstverlening en vrije beroepen;
- 8° industrie en bedrijvigheid;
- 9° gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen;
- 10° militaire functie.

Verklaring van de nieuwe functiecategorieën volgens het verslag aan de regering horende bij het desbetreffende besluit van 14 april 2000:

1° wonen

Met wonen wordt residentieel wonen bedoeld. Gebouwen bedoeld voor tijdelijk verblijf (vakantiehuisjes) vallen hier niet onder. Zij behoren tot de functiecategorie 'verblijfsrecreatie'. Ook landbouwbedrijfswoningen vallen hier niet onder. Zij behoren tot de functiecategorie 'land- en tuinbouw in de ruime zin'. De conciërgewoning bij een industrieel bedrijf valt niet onder de categorie 'wonen' maar onder 'industrie en bedrijvigheid'. Dezelfde redenering gaat op voor alle conciërgewoningen.

Wanneer woningen boven gebouwen met een andere functie zijn opgetrokken en functioneel niets te maken hebben met deze functie, dan hebben ze wel de functie 'wonen'. Het gebouw in kwestie heeft dan twee hoofdfuncties.

De aanvraag omvat ook een wegeenis. Dit is een functie van openbaar nut / handeling van algemeen belang.

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 openbare nutsfunctie. Hier worden bedoeld inrichtingen, voorzieningen en activiteiten die gericht zijn op de bevordering van het algemeen belang, en ten dienste staan van elkeen. In de woongebieden zijn onder meer toegelaten : scholen, klinieken, gebouwen voor de eredienst, gemeentehuizen, brandweer, rijkswacht, politie, administratieve gebouwen met beperkte omvang.

Voor deze inrichtingen geldt niettemin de algemene voorwaarde dat zij verenigbaar moeten zijn met de onmiddellijke omgeving (artikel 5.1.0. i.f. - infra). Het is dan ook mogelijk dat zij omwille van hun oppervlaktebehoefte of hun gebondenheid aan andere openbare nutsvoorzieningen niet meer kunnen worden toegelaten in het woongebied en afgezonderd dienen te worden in de gebieden voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen, die specifiek voor dergelijke inrichtingen, voorzieningen en activiteiten zijn bestemd.

Indien de bestaande toestand uitwijst dat er reeds een bepaalde concentratie van dergelijke gebouwen gegroeid is, zullen deze gebieden - indien voldoende groot in oppervlakte - op de gewestplannen worden aangeduid met hun specifieke kleur. Dit zal vooral het geval zijn voor instellingen en openbare nutsvoorzieningen van bovengemeentelijk belang.

Beschrijving van de ingedeelde inrichting en activiteiten

Aangevraagde rubriek

Rubriek	Omschrijving	Aard	Hoeveelheid	Eenheid
16.3.2°a)	5 huishoudelijke warmtepompen	klasse 3	15	kW

Zodat de inrichting de volgende rubriek omvat:

Rubriek	Omschrijving	Aard	Hoeveelheid	Eenheid
16.3.2°a)	5 huishoudelijke warmtepompen	klasse 3	15	kW

Omschrijving aangevraagde rubrieken

De aanvraag voorziet de plaatsing van 5 warmtepompen

Adviezen

Volgende adviesinstanties zijn van toepassing:

Afdeling 2 De instanties die advies verlenen over stedenbouwkundige handelingen of het verkavelen van gronden, en de inhoud van de adviezen

Artikel 35 OVB

§ 1. Over vergunningsaanvragen of beroepen die betrekking hebben op het uitvoeren van vergunningsplichtige stedenbouwkundige handelingen of op het verkavelen van gronden wordt advies verleend door de instanties en in de gevallen vermeld in dit artikel.

§ 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.

- De Vlaamse Waterweg NV – Afdeling Zeeschelde
- Cel Integraal Waterbeheer, Stad Lier

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Overige adviezen

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

- Gebouwen / terreinen (zonder publieke functie):
 - Woningen met praktijk- of handelsruimte
 - **Groepswoningbouw (o.a. appartementsgebouwen, kamerwoningen, ...)**
 - Geschakelde woningen (ééngezinswoningen die gestapeld en/of geschrant worden al dan niet met een eigen toegang tot elke woning), woningen rond binnenkoeren die niet toegankelijk zijn voor een brandweervagen, ...
 - 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

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

- meergezinswoningen met meer dan 3 bijkomende entiteiten

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

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

- een groter project met toekomstige publieke ruimte

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

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

- een aanvraag die afgetoetst moet worden aan de woonkwaliteit en de voorgestelde woonoppervlakte

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

- gebouwen die opgenomen zijn op de inventaris bouwkundig erfgoed

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

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

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

Uit nazicht van betreffend(e) artikel(s) blijkt dat voor deze aanvraag tot omgevingsvergunning geen enkel extern / intern advies moet worden gevraagd.

INHOUDELIJKE BEOORDELING

Verordening

Gewestelijke publiciteitsverordening van 12 mei 2023

De publiciteitsverordening is niet van toepassing.

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

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

Bepaling van het plan dat van toepassing is op de aanvraag

De aanvraag moet getoetst worden aan de voorschriften van woongebied met cultureel, historische en/of esthetische waarde, volgens het gewestplan.

De aanvraag moet voor lot 3 getoetst worden aan de voorschriften van de verkavelingswijziging V 2020/005 vergund op 25/01/2021.

Planologische toets

Gewestplan

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

Verkaveling

Het goed maakt deel uit van een verkaveling jonger dan 15 jaar en is niet conform aan de verkavelingsvoorschriften; zie afwijkings- en uitzonderingsbepalingen.

Afwijkings- en uitzonderingsbepalingen

HOOFDSTUK IV Afwijkingen van stedenbouwkundige voorschriften (... - ...)

Afdeling 1 Algemene bepaling (20/07/2024 - ...)

Artikel 4.4.1/0. (20/07/2024 - ...)

Er kan slechts toepassing gemaakt worden van de afwijkingen, vermeld in dit hoofdstuk, op gemotiveerd verzoek van de vergunningsaanvrager.

➔ Volgende motivatie werd toegevoegd:

1. De minimale vrije hoogte van de bouwlaag wijkt plaatselijk af van de voorgeschreven 2,60m. Rekening houdend met het feit dat het enkel gaat over een aantal niet-verblijfsruimtes zoals inkomzones, badkamers en een berging, werd deze afwijking tot een vrije hoogte van 2,40m door de dienst vergunningen en cel wonen als aanvaardbaar beschouwd.
2. Overeenkomstig de verkavelingsvoorschriften dient de doorgang op de gelijkvloerse verdieping naar de achterliggende ondergrondse parking afsluitbaar te zijn met een poort. Deze wordt toegevoegd met assymetrisch opengaande vleugels. De poort heeft een hoogte van 3 meter en wordt uitgevoerd in zwart metaalwerk, aansluitend bij bovenliggende borstweringen en buitenschrijnwerk. (De vrije onderdoorgang blijft minimaal 4m breedte op 4m hoogte.)
De nutsmaatschappijen Fluvius, Pidpa en de brandweer hebben hun akkoord gegeven voor de plaatsing van de poort, op voorwaarde dat er te allen tijde vrije toegang wordt gegarandeerd. Al de nutsleidingen elektriciteit en gas zullen vlot bereikbaar blijven te allen tijde. Ter plaatse zal een zichtbaar en permanent bereikbaar contactpunt voorzien worden om onmiddellijke toegang te garanderen in geval van interventie of storing. Dit kan bv. door middel van een meldkamer.

Afdeling 1/1 Afwijkingsmogelijkheden (20/07/2024 - ...)

Onderafdeling 1 Beperkte afwijkingen (... - ...)

Artikel 4.4.1. (15/04/2024 - Datum te bepalen door de Vlaamse Regering)

§1. In een vergunning kunnen, na een openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen worden toegestaan op stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften met betrekking tot perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen.

Afwijkingen kunnen niet worden toegestaan voor wat betreft :

- 1° de bestemming;
- 2° de maximaal mogelijke vloerterreinindex;
- 3° het aantal bouwlagen.

§ 2. De volgende handelingen worden niet beschouwd als afwijkend van stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften, tenzij de voorschriften, andere dan verkavelingsvoorschriften, die handelingen uitdrukkelijk verbieden:

- 1° de plaatsing van fotovoltaïsche zonnepanelen of zonneboilers geïntegreerd in het dakvlak;
- 2° de creatie van een zorgwoning in de zin van artikel 4.2.4;

3° het aanbrengen van isolatie aan de buitenzijde van een woning met een dikte van ten hoogste 26 centimeter.

§ 3. De volgende zaken worden niet beschouwd als strijdig met voorschriften van het gewestplan, algemene plannen van aanleg, gewestelijke of provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen en meer dan vijftien jaar oude verkavelingen:

1° onderhoudswerken aan een hoofdzakelijk vergunde constructie;

2° handelingen die vrijgesteld zijn van de vergunningsplicht voor stedenbouwkundige handelingen, op voorwaarde dat de op het perceel aanwezige gebouwen of constructies hoofdzakelijk vergund zijn.

De gemeenteraad kan in een gemeentelijke stedenbouwkundige verordening de lijst vaststellen van de bijzondere plannen van aanleg, gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen en minder dan vijftien jaar oude verkavelingen, of delen ervan, waarbinnen de volgende zaken niet worden beschouwd als strijdig met de voorschriften :

1° onderhoudswerken aan een hoofdzakelijk vergunde constructie;

2° handelingen die vrijgesteld zijn van de vergunningsplicht voor stedenbouwkundige handelingen, op voorwaarde dat de op het perceel aanwezige gebouwen of constructies hoofdzakelijk vergund zijn.

Behoudens de onderhoudswerken vermeld in het eerste en tweede lid, worden niet-vergunningsplichtige handelingen niet beschouwd als strijdig met de voorschriften van het gewestplan, de algemene plannen van aanleg, gewestelijke of provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen, noch met de voorschriften van bijzondere plannen van aanleg, gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen en verkavelingen, tenzij deze voorschriften deze handelingen uitdrukkelijk en specifiek beperken of verbieden.

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

Verkaveling

Volgens artikel 4.4.1. van de Vlaamse Codex kunnen in een vergunning, na een openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen worden toegestaan op stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften met betrekking tot perceelafmetingen, de afmetingen en inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen.

Afwijkingen kunnen niet worden toegestaan voor wat betreft:

- bestemming;
- maximaal mogelijke vloerterreinindex;
- aantal bouwlagen.

Projectinhoudversie PIV2

De afwijkingen zijn als volgt:

Lot 3:

1. F. Minimale vrije hoogte bouwlaag 2,6m

Afwijking:

In de aanvraag bedraagt de vrije hoogte van het dakappartement plaatselijk minder dan 2m60 namelijk 2m40 en dit voor de inkom/berging/WC en Badkamer

B.5 OV 2025/178

2. J. Erfdienstbaarheid van overbouw: ter plaatse van de (toekomstige) onderdoorgang van het gebouw, als onderdeel van het (toekomstige) openbaar domein, geldt een erfdienstbaarheid van overbouw ten bate van het (toekomstige) gebouw, lastens het openbaar domein. De publieke onderdoorgang is minimaal 4 meter breed en 4 meter hoog en afsluitbaar met een poort.

Afwijking:

De publieke onderdoorgang voldoet aan de afmetingen 4m hoog en 4m breed. Echter is de onderdoorgang niet met een poort afgesloten.

Een openbaar onderzoek is vereist.

Na het openbaar onderzoek werd er naar aanleiding van de bezwaarschriften een nieuwe PIV4 aangeleverd op 23/10/2025 en aanvaard op 27/10/2025. Bij de nieuwe PIV4 wordt er een poort voorzien aan de onderdoorgang.

De 2de afwijking vervalt hierdoor, enkel de 1ste afwijking moet nog worden beoordeeld.

Decretale beoordelingselementen

Uitrusting wegenis

Artikel 4.3.5. (20/07/2024 - ...)

§ 1. Een omgevingsvergunning voor het bouwen van een gebouw met als hoofdfunctie « wonen », « verblijfsrecreatie », dagrecreatie, met inbegrip van sport, detailhandel, dancing, restaurant en café, kantoorfunctie, dienstverlening, vrije beroepen, industrie, bedrijvigheid, « 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 opdrachtgever instaat voor zowel het bouwen van de gebouwen als de verwezenlijking van de voor het project noodzakelijke wegeniswerken, of in het geval de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen de wegenis aanbesteedt of de wegenis aangelegd wordt door of in opdracht van de overheid, kan de omgevingsvergunning voor de gebouwen worden afgeleverd zodra de omgevingsvergunning voor de wegeniswerken is verleend en de nodige financiële waarborgen voorzien zijn.

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.

Uit de voorgelegde aanvraag blijkt dat de weg, Berlaarsestraat, voldoende is uitgerust zodat een omgevingsvergunning kan worden verleend. Het pand grenst aan Berlaarsetraat.

De huidige aanvraag voorziet een nieuw ontwerp voor gebouw N. Omdat de rooilijn moet samenvallen met de gevelbouwlijn wordt de rooilijn 2.45_98_2 gewijzigd.

Het aangepaste rooilijnplan werd opgemaakt door META architectuurbureau, BOB 361 Architects, Callebaut Architecten en OKRA Landschapsarchitecten dd. 2/04/2025 met benaming 'Rooilijnplan' met plannummer I_N_2. Met gratis grondafstand van 3,28m².

De nieuwe rooilijn werd goedgekeurd op de gemeenteraad van 15 december 2025.

Beslissing gemeenteraad inzake gemeentewegen

Het artikel 31 van het decreet omgevingsvergunning voorziet dat als de aanvraag de aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van een gemeenteweg omvat, de gemeenteraad hierover moet beslissen.

Artikel 31. (01/09/2019 - Datum te bepalen door de Vlaamse Regering)

§ 1. Als de aanvraag de aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van een gemeenteweg omvat, roept het college van burgemeester en schepenen, in voorkomend geval op verzoek van de bevoegde overheid, vermeld in artikel 15, de gemeenteraad samen om te beslissen over de aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van de gemeenteweg.

De gemeenteraad spreekt zich uit over de ligging, de breedte en de uitrusting van de gemeenteweg, en over de eventuele opname in het openbaar domein. Hierbij wordt rekening gehouden 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 met het gemeentelijk beleidskader en afwegingskader, vermeld in artikel 6 van het decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen. De gemeenteraad kan daarbij voorwaarden opleggen en lasten verbinden, die de bevoegde overheid in de eventuele vergunning opneemt.

§ 2. Als het college van burgemeester en schepenen niet de bevoegde overheid is die in eerste aanleg over de aanvraag beslist, dan bezorgt de gemeente de beslissing van de gemeenteraad over de aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van de gemeenteweg binnen zestig dagen na het verzoek aan de bevoegde overheid, vermeld in artikel 15.

Rooilijn 2.45_98_1

Op 28 mei 2018 heeft de gemeenteraad de rooilijn vastgesteld volgens plan met titel 'rooilijnplan' opgemaakt door META Architectuurbureau, BOB361 Architects, Callebaut Architecten en OKRA landschapsarchitecten dd. 20-12-2017 met plannummer A3/3 met de bijhorende grondafstand met een oppervlakte van 6702,74 m² mits voldaan wordt aan volgende lasten:

- ◆ De akte van gratis grondafstand met een oppervlakte van ca. 6702,74m² moet verleden worden ten laatste bij de voorlopige oplevering van de laatste uitvoering van de infrastructuur- en wegeniswerken;
- ◆ De private gronden welke binnen de rooilijn vallen, vastgesteld door GR op datum van 28 mei 2018, moeten door de aanvrager gratis, vrij en onbelast aan de stad worden afgestaan en dit op eigen initiatief, waarbij de daaruit voortvloeiende notaris- en opmetingskosten volledig ten laste zijn van de aanvrager;

- ◆ De aanleg van wegenis en riolering zal gebeuren door de aanvrager; op kosten van de aanvrager;
- ◆ De aanleg van alle nutsvoorzieningen zal gebeuren door de nutsmaatschappijen en op kosten van de aanvrager;
- ◆ De aanvrager is verplicht om de uitvoeringstekeningen en het bestek van de aanleg, ter goedkeuring voor te leggen aan de stad en de uitvoering van het openbaar domein dient te gebeuren in samenwerking met het technisch bureau van de stad Lier;
- ◆ De aanvrager zal instaan voor de kosten voor het aanstellen van een toezichter die de werken dagelijks zal opvolgen aangesteld door de stad Lier;
- ◆ De aanvrager zal aan de afvalbeheerder van de stad Lier toelating verlenen om een afvalstelsel aan te leggen waarbij de inplanting werd vastgelegd in het wegenisontwerp bij deze aanvraag.;
- ◆ De studiekosten voor de opmaak van het wegenis- en rioleringsdossier zijn ten laste van de aanvrager;
- ◆ De verkavelingsvergunning laat volgens art. 4.2.16 van de Vlaamse Codex slechts vervreemding van een kavel toe nadat de verkavelingsakte door de instrumenterende ambtenaar is opgemaakt;
- ◆ Die verkavelingsakte kan slechts worden opgemaakt na overlegging van een attest van het college van burgemeester en schepenen waaruit blijkt dat alle in de verkavelingsvergunning opgelegde lasten voor de volledige verkaveling of voor de betrokken verkavelingsfase zijn uitgevoerd of dat voor de uitvoering van de lasten een afdoende financiële waarborg is gestort in handen van de gemeenteontvanger of in zijn voordeel op onherroepelijke wijze door een bankinstelling is verleend;
- ◆ De bijhorende infrastructuurwerken van fase 1,2, 3 en 4 moeten minstens uitgevoerd zijn voor het einde van de werken van de desbetreffende fase.

Rooilijn 2.45_98_2

Op 14 december 2020 heeft de gemeenteraad de rooilijn vastgesteld volgens het plan met titel 'rooilijnplan' d.d. 13/05/2020 opgemaakt door META architectuurbureau, BOB 361 Architects, Callebaut Architecten en OKRA Landschapsarchitecten met plannummer A4/4 met een wederafstand van 206,42m² en een gratis grondafstand van 108m², mits voldaan wordt aan volgende voorwaarden/lasten :

- De akte van gratis grondafstand met een oppervlakte van 108m² en een wederafstand met een oppervlakte van 206,42m² moet verleden worden ten laatste bij de voorlopige oplevering van de laatste uitvoering van de infrastructuur- en wegeniswerken;
- De private gronden welke binnen de rooilijn vallen, vastgesteld door GR op datum van 14 december 2020, moeten door de aanvrager gratis, vrij en onbelast aan de stad worden afgestaan en dit op eigen initiatief, waarbij de daaruit voortvloeiende notaris- en opmetingskosten volledig ten laste zijn van de aanvrager;
- De aanleg van wegenis en riolering zal gebeuren door de aanvrager; op kosten van de aanvrager;
- De aanleg van alle nutsvoorzieningen zal gebeuren door de nutsmaatschappijen en op kosten van de aanvrager;
- De aanvrager is verplicht om de uitvoeringstekeningen en het bestek van de aanleg, ter goedkeuring voor te leggen aan de stad en de uitvoering van het openbaar domein dient te gebeuren in samenwerking met het technisch bureau van de stad Lier;
- De aanvrager zal instaan voor de kosten voor het aanstellen van een toezichter die de werken dagelijks zal opvolgen aangesteld door de stad Lier;
- De aanvrager zal aan de afvalbeheerder van de stad Lier toelating verlenen om een afvalstelsel aan te leggen waarbij de inplanting werd vastgelegd in het wegenisontwerp bij deze aanvraag.;

- De studiekosten voor de opmaak van het wegenis- en rioleringsdossier zijn ten laste van de aanvrager;
- De verkavelingsvergunning laat volgens art. 4.2.16 van de Vlaamse Codex slechts vervreemding van een kavel toe nadat de verkavelingsakte door de instrumenterende ambtenaar is opgemaakt;
- Die verkavelingsakte kan slechts worden opgemaakt na overlegging van een attest van het college van burgemeester en schepenen waaruit blijkt dat alle in de verkavelingsvergunning opgelegde lasten voor de volledige verkaveling of voor de betrokken verkavelingsfase zijn uitgevoerd of dat voor de uitvoering van de lasten een afdoende financiële waarborg is gestort in handen van de gemeenteontvanger of in zijn voordeel op onherroepelijke wijze door een bankinstelling is verleend;
- De bijhorende infrastructuurwerken van fase 1,2, 3 en 4 moeten minstens uitgevoerd zijn voor het einde van de werken van de desbetreffende fase.

In de huidige aanvraag wordt de rooilijn aangepast aan het ontwerp van gebouw N. Het aangepaste rooilijnplan werd opgemaakt door META architectuurbureau, BOB 361 Architects, Callebaut Architecten en OKRA Landschapsarchitecten dd. 2/04/2025 met benaming 'Rooilijnplan' met plannummer I_N_2. Met gratis grondafstand van 3,28m². De wegenis wordt volgens de plannen in de aanvraag uitgevoerd in halfverharding dolomiet.

De rooilijn werd goedgekeurd door de gemeenteraad op 15 december 2025 onder volgende voorwaarden en lasten:

- De bijgevoegde maatregelen opgelegd in het advies van Brandweerzone Rivierenland (ref. P15353-027/04) van 24 november 2025 strikt na te leven.).
- Strikt naleven van het advies van Pidpa Riolering ontvangen op 21 november 2025 met ref. L-25-998/ 207605.
- Gezien het poortgebouw wordt opgetrokken naast en boven de inrit van de ondergrondse parkeergarage, die op dat moment reeds in gebruik zal zijn, dient de aanvrager de nodige maatregelen te nemen om deze inrit gedurende de werken ten allen tijde vlot en veilig bereikbaar te houden voor zowel autoverkeer, traag verkeer en hulpdiensten. De tijdelijke verharding van de inrit dient op eigen initiatief én op vraag van de stad Lier onderhouden te worden als last van de aanneming. Na optrekken en afwerking van het poortgebouw dient zo spoedig mogelijk gestart te worden met de uitvoering van de definitieve verharding. Deze verharding bestaat deels uit ingewassen kasseien (cfr Barbara Vetttersplein) en deels uit een monoliete ter plaatse gestort betonverharding (uitgewassen afwerking) in de bocht naar de ondergrondse garages.

Bedrijfswoning

Artikel 4.3.6. (20/07/2024 - ...)

Voor het bouwen of uitbreiden van een bedrijfswoning bij een bedrijf in een daartoe geschikt bestemmingsgebied, kan een omgevingsvergunning worden verleend voor een bouwvolume van ten hoogste 1000 m³.

In geval van bewoning door meer dan één gezin dat aan het bedrijf verbonden is, kan een omgevingsvergunning worden verleend voor een bouwvolume van ten hoogste 1250 m³. Voor de berekening van dat maximale bouwvolume wordt uitgegaan van het gezamenlijke bouwvolume van alle bedrijfswoningen bij hetzelfde bedrijf.

Een vergunning wordt geweigerd als de aanvraag betrekking heeft op het oprichten van een tweede of een bijkomende, vrijstaande bedrijfswoning bij eenzelfde bedrijf.

De aanvraag beoogt niet de oprichting van een bedrijfswoning.

Toegankelijkheid

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

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

Over de aanvraag moet advies gevraagd worden betreffende toegankelijkheid aan het adviesbureau INTER. Zie uitgebrachte adviezen.

Rooilijn

Artikel 4.3.8. (01/09/2019 - ...)

§ 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 2.45_98_2 aanwezig.

De rooilijn wordt aangepast in functie van het nieuwe ontwerp van gebouw N zodat de rooilijn samenvalt met de gevelbouwlijn.

De gemeenteraad heeft op 15 december 2025 de nieuwe rooilijn goedgekeurd met voorwaarden, zie beslissing zaak der wegen.

§ 2. Een omgevingsvergunning kan niet worden verleend voor handelingen, vermeld in artikel 4.2.1, 1°, in een reservatiestrook, behoudens indien voldaan is aan een van volgende voorwaarden :

1° de aanvraag heeft betrekking op de uitvoering, bescherming of instandhouding van handelingen die betrekking hebben op openbare infrastructuren of openbare wegen of nutsvoorzieningen en kan worden gekaderd binnen de vigerende stedenbouwkundige voorschriften;

2° uit de adviezen van de bevoegde instanties blijkt dat de reservatiestrook niet binnen vijf jaar na afgifte van de vergunning zal worden aangewend voor de uitvoering, bescherming of instandhouding van handelingen, vermeld in 1°.

Als de onteigening alsnog plaatsvindt vóór het verstrijken van de termijn, vermeld in het eerste lid, 2°, wordt bij het bepalen van de vergoeding volledig rekening gehouden met de eventuele waardevermeerdering die voortvloeit uit de vergunde, gemelde of vrijgestelde handelingen.

De Vlaamse Regering bepaalt of en in welke mate bij onteigening na het verstrijken van de termijn, vermeld in het eerste lid, 2°, bij het bepalen van de vergoeding rekening wordt gehouden met de waardevermeerdering die voortvloeit uit vergunde, gemelde of vrijgestelde handelingen.

Er wordt rekening gehouden met de eventuele waardevermeerdering die voortvloeit uit de volgende handelingen aan bestaande, hoofdzakelijk vergunde constructies:

1° onderhoudswerken;

2° vergunde stabiliteitswerken;

3° van vergunning vrijgestelde handelingen binnen het bestaande bouwvolume;

4° vergunde verbouwingen binnen het bestaande bouwvolume;

5° vergunde herstelwerken na vernietiging of beschadiging door vreemde oorzaak;

6° handelingen als vermeld in artikel 4.4.19, § 1.

§ 3. De Vlaamse Regering kan nadere formele en procedurele regelen voor de toepassing van § 1 en § 2 bepalen.

Rioleringsstoets

Artikel 4.3.9. (15/06/2024 - ...)

§1. Voor de toepassing van dit artikel wordt verstaan onder:

1° collectief te optimaliseren buitengebied: het gebied zoals gedefinieerd in artikel 1.1.2, definities oppervlaktewater- en grondwaterbescherming van het besluit van de Vlaamse Regering van 1 juni 1995 houdende algemene en sectorale bepalingen inzake milieuhygiëne (VLAREM II);

2° individueel te optimaliseren buitengebied: het gebied zoals gedefinieerd in artikel 1.1.2, definities oppervlaktewater- en grondwaterbescherming van het besluit van de Vlaamse Regering van 1 juni 1995 houdende algemene en sectorale bepalingen inzake milieuhygiëne (VLAREM II);

3° zoneringsplan: het plan zoals gedefinieerd in artikel 1.1.2, definities oppervlaktewater- en grondwaterbescherming van het besluit van de Vlaamse Regering van 1 juni 1995 houdende algemene en sectorale bepalingen inzake milieuhygiëne (VLAREM II).

Een omgevingsvergunning voor het bouwen of herbouwen van een gebouw dat huishoudelijk afvalwater loost, kan in het individueel te optimaliseren buitengebied of buiten de gebieden voorzien op het zoneringsplan, alleen worden verleend als aan een van de volgende voorwaarden is voldaan:

1° het huishoudelijk afvalwater komt terecht in een riolering die is aangesloten op een operationele waterzuiveringsinstallatie;

2° de individuele of collectieve installatie voor de zuivering van het huishoudelijk afvalwater is opgenomen in een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden, als een aansluiting als vermeld in punt 1° niet mogelijk is;

3° als niet voldaan is aan de vorige punten, legt de aanvrager een individuele of collectieve installatie voor de zuivering van het huishoudelijk afvalwater aan, ongeacht of deze nadien

aan de instantie bevoegd voor de sanering van het afvalwater wordt overgedragen.

§2. Een omgevingsvergunning voor het bouwen of herbouwen van een gebouw dat huishoudelijk afvalwater loost, kan in het collectief nog te optimaliseren buitengebied, alleen worden verleend als aan een van de volgende voorwaarden is voldaan:

1° het huishoudelijk afvalwater komt terecht in een riolering die is aangesloten op een operationele waterzuiveringsinstallatie;

2° de instantie die verantwoordelijk is voor de uitvoering van de gemeentelijke saneringsverplichting bevestigt dat de aanbesteding van een riolering die is aangesloten op een operationele openbare waterzuiveringsinstallatie, binnen de zes jaar gepland is en dat daarbij haar doelstellingen, overeenkomstig een meerjarenplan dat is opgemaakt ter uitvoering van de saneringsverplichting, vermeld in artikel 2.3.5, §1, van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, gecoördineerd op 15 juni 2018, niet in het gedrang komen. De aanvrager legt in dat geval een septische put aan en sluit het afvalwater hierop aan;

3° de individuele of collectieve installatie voor de zuivering van het huishoudelijk afvalwater is opgenomen in een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden als een aansluiting als vermeld in punt 1° en 2° niet mogelijk is;

4° de aanvrager legt een septische put aan en sluit het afvalwater hierop aan, als de aanvraag betrekking heeft op het bouwen en herbouwen van gebouwen met maximaal negen wooneenheden;

5° als niet voldaan is aan de vorige punten, legt de aanvrager een individuele of collectieve installatie voor de zuivering van het huishoudelijk afvalwater aan, ongeacht of deze nadien aan de instantie bevoegd voor de sanering van het afvalwater wordt overgedragen.

§3. Een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden kan alleen worden verleend als aan een van de volgende voorwaarden is voldaan:

1° de aanvraag tot het verkavelen van gronden omvat de noodzakelijke handelingen voor de aanleg van riolering binnen het project, die wordt aangesloten op een operationele waterzuiveringsinstallatie of waarbij de instantie die verantwoordelijk is voor de uitvoering van de gemeentelijke saneringsverplichting bevestigt dat de aanbesteding van een riolering die is aangesloten op een operationele openbare waterzuiveringsinstallatie, binnen de zes jaar gepland is en dat daarbij haar doelstellingen, overeenkomstig een meerjarenplan dat is opgemaakt ter uitvoering van de saneringsverplichting, vermeld in artikel 2.3.5, §1, van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal water- beleid, gecoördineerd op 15 juni 2018, niet in het gedrang komen;

2° de aanvrager legt collectieve of individuele installatie(s) voor de zuivering van het huishoudelijk afvalwater aan waarop de nieuw op te richten gebouwen binnen de verkaveling aangesloten worden, ongeacht of deze installatie nadien aan de instantie bevoegd voor de sanering van het afvalwater wordt overgedragen, als een aansluiting als vermeld in punt 1° niet mogelijk is;

3° als het een verkaveling met maximaal één bijkomende bouwkvael betreft, gelegen in het collectief nog te optimaliseren buitengebied, legt de vergunning de aanleg van een septische put op waarop het afvalwater wordt aangesloten;

4° als de aanvraag niet de handelingen, vermeld in punt 1° tot en met 3° bevat, worden in de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden de nodige voorwaarden of lasten opgelegd opdat het huishoudelijk afvalwater van de nieuw op te richten gebouwen binnen

de verkaveling terechtkomt in een riolering als vermeld in punt 1°, of aangesloten wordt op collectieve of individuele installatie(s) als vermeld in punt 2°, ongeacht of deze installatie nadien aan de instantie bevoegd voor de sanering van het afvalwater wordt overgedragen.

§4. De Vlaamse Regering kan de bepalingen van de paragrafen 1 tot en met 3 verfijnen, en de gehanteerde begrippen nader definiëren.

De eventuele toepassing van de rioleringstoets wordt besproken in het extern advies van Pidpa, Riolering, zie uitgebrachte adviezen.

Bescheiden woonaanbod

Niet van toepassing.

Waterparagraaf

Gewestelijke hemelwaterverordening 2023

Besluit van de Vlaamse Regering tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwater, tot wijziging van het besluit van de Vlaamse Regering van 16 juli 2010 tot bepaling van stedenbouwkundige handelingen waarvoor geen omgevingsvergunning nodig is en tot opheffing van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juli 2013 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.

Volgende gegevens werden door de aanvrager ingevuld in het omgevingsloket:

De aanvraag betreft:

- Het bouwen van overdekte constructies.

Hemelwaterput

De horizontale dakoppervlakte bedraagt 122m².

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

Minimaal volume van de hemelwaterput: 122m² x 100l/m² = 12200 liter.

Aantal minimaal aan te sluiten woongelegenheden: 2

Aantal woongelegenheden die effectief aangesloten gaan worden: 5

Vermindering van de horizontale dakoppervlakte door aansluiting van de 5 wooneenheden op de hemelwaterput:

$$5 \times 30\text{m}^2 = -150\text{m}^2$$

De horizontale dakoppervlakte vermindert met de aangesloten woongelegenheden geeft -28m².

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

Toetsing bovenstaande aan de aanvraag:

B.5 OV 2025/178

Er wordt een hemelwaterput voorzien met een inhoud van 12200 l. Het opvangen hemelwater wordt maximaal gebruikt voor toepassingen waar geen drinkwaterkwaliteit voor nodig is. Alle woonentiteiten zullen worden aangesloten aan de hemelwaterput voor de volgende toepassingen: toiletspoeling, dienstkraan in de berging voor poetswater en dienstkraan op het terras voor buitengebruik.

Voor de beoordeling wordt er verwezen naar het voorwaardelijk gunstig advies van Pidpa Riolering, zie uitgebrachte adviezen.

Infiltratievoorziening

Een infiltratievoorziening is verplicht tenzij het goed < 120 m².

De afwaterende oppervlakte bedraagt -28m².

Hierdoor moet er geen infiltratievoorziening worden geplaatst.

Watertoets

Hoofdstuk III, afdeling I, artikel 1.3.1.1. van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, gecoördineerd op 15 juni 2018 (waterwetboek), legt bepaalde verplichtingen op, die de watertoets worden genoemd. Het uitvoeringsbesluit watertoets (gewijzigd op 25 november 2022) geeft richtlijnen voor de toepassing van de watertoets aan de lokale, provinciale en gewestelijke overheden die vergunningen afleveren. Deze watertoets houdt in dat de eventuele schadelijke effecten van het innemen van ruimte ten koste van de watersystemen worden ingeschat.

Beoordeling van de aanvraag

Het watertoetsinstrument werd doorlopen / de advieskaart watertoets werd geraadpleegd.

Er moet advies gevraagd worden aan volgende adviesinstantie(s):

- Cel Integraal Waterbeheer, Stad Lier
- De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio Centraal

Zie beoordeling uitgebrachte adviezen.

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

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 :

10. Infrastructuurprojecten

b) stadsontwikkelingsprojecten, met inbegrip van de bouw van winkelcentra en parkeerterreinen (projecten die niet onder bijlage II vallen)

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

Bespreking 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.

Natuur- en soortentoets

Natuurtoets

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

Stikstof

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

Het project ligt op ongeveer 1350 meter van het habitatrichtlijngebied Schelde- en Durmeëstuarium van de Nederlandse grens tot Gent en op 1700m van Historische fortengordels van Antwerpen als vleermuizenhabitats.

Stikstofparagraaf volgens de *de minimis* regel:

Het aantal vervoersbewegingen voor **licht verkeer** van de meergezinswoning wordt bepaald als volgt: 2 vervoersbewegingen/dag * 3 te voorziene parkeerplaatsen * 365 dagen/jaar = 2190 vervoersbewegingen/jaar.

De VITO-tabel voor licht verkeer [DMverkeer_analyse.pdf](#) geeft aan dat bij een KDW van 6 kg N/(ha*jaar) en een afstand van 0 m er 70.000 lichte vervoersbewegingen (hieronder vallen personenwagens, bestelwagens, moto's en mopeds) per jaar mogelijk zijn zonder de 1% drempel te overschrijden. De 2190 jaarlijkse lichte vervoersbewegingen, zoals begroot voor deze aanvraag, zijn ruim minder dan 70.000 jaarlijkse vervoersbewegingen. Bijgevolg zal de impactscore in de fase na de aanleg kleiner zijn dan 1%. Er is geen passende beoordeling nodig.

Soortentoets

De soortentoets in het kader van een omgevingsvergunning betreft een toetsing van de aanvraag aan de verboden vermeld in artikel 10 en 14 van het Soortenbesluit:

- Ten opzichte van beschermde diersoorten, is het verboden deze opzettelijk te doden (art.10, §1, 1°), opzettelijk te vangen (art.10, §1, 2°), betekenisvol te verstoren (art.10, §1, 3°) of nesten van beschermde vogelsoorten opzettelijk te vernielen, te beschadigen of weg te nemen (art.14)
- Ten opzichte van beschermde plantensoorten, is het verboden om deze opzettelijk te plukken of te verzamelen, af te snijden, te ontwortelen, te vernielen of te verplanten (art.10, §2).

Er geldt een verplichting tot een voorafgaande screening op de aanwezigheid van beschermde soorten van zodra er een kans bestaat op de schending van de artikelen 10 en 14.

De soorten die onder het toepassingsgebied vallen, staan vermeld in artikel 3 van het Soortenbesluit.

Er wordt geen betekenisvolle aantasting verwacht van de aanwezige soorten.

Erfgoed- en archeologietoets

Archeologienota

De aanvraag vereist een bodemingreep in een (gedeeltelijk) vastgestelde archeologische zone. De perceeloppervlakte is echter < 300 m², waardoor een archeologienota niet vereist is.

Decreet grond- en pandenbeleid

Niet van toepassing.

Sloopopvolgingsplan

Niet van toepassing.

Voorlopig vastgesteld rooilijnplan

Niet van toepassing.

Goede ruimtelijke ordening

In toepassing van artikel 4.3.1 §2 van de Vlaamse Codex moet de overeenstemming van de goede ruimtelijke ordening worden beoordeeld met inachtneming van volgende beginselen:

1° het aangevraagde wordt, voor zover noodzakelijk of relevant, beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen, in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4;

2° het vergunningverlenende bestuursorgaan houdt bij de beoordeling van het aangevraagde rekening met de in de omgeving bestaande toestand, doch het kan ook de volgende aspecten in rekening brengen:

- a) beleidsmatig gewenste ontwikkelingen met betrekking tot de aandachtspunten, vermeld in punt 1°
- b) de bijdrage van het aangevraagde aan de verhoging van het ruimtelijk rendement voor zover:
 - 1) de rendementsverhoging gebeurt met respect voor de kwaliteit van de woon- en leefomgeving;
 - 2) de rendementsverhoging in de betrokken omgeving verantwoord is;

3° indien het aangevraagde gelegen is in een gebied dat geordend wordt door een ruimtelijk uitvoeringsplan, een gemeentelijk plan van aanleg of een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden waarvan niet op geldige wijze afgeweken wordt, en in zoverre dat plan of die vergunning voorschriften bevat die de aandachtspunten, vermeld in 1°, behandelen en regelen, worden deze voorschriften geacht de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven. Het vergunningverlenende bestuursorgaan kan gemotiveerd beslissen dat bepaalde voorschriften van verkavelingen ouder dan vijftien jaar, zoals bedoeld in paragraaf 1, eerste lid, 1°, c), of voorschriften van bijzondere plannen van aanleg ouder dan vijftien jaar, waarvan op grond van artikel 4.4.9/1 op rechtsgeldige wijze kan worden afgeweken, nog steeds de criteria van goede ruimtelijke ordening weergeven.

De Vlaamse Regering kan, thematisch of gebiedsspecifiek, integrale ruimtelijke voorwaarden bepalen, ter beoordeling van de inpassing van welbepaalde handelingstypes, of van handelingen in specifieke gebieden, in een goede ruimtelijke ordening, onverminderd strengere planologische voorschriften of verkavelingsvoorschriften.

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

De enige afwijking die na aanvaarding van PIV 4 nog overblijft is de volgende:

Lot 3:

1. F. Minimale vrije hoogte bouwlaag 2,6m.

Afwijking:

In de aanvraag bedraagt de vrije hoogte van het dakappartement plaatselijk minder dan 2m60 namelijk 2m40 en dit voor de inkom/berging/WC en Badkamer.

Beoordeling:

Er wordt verwezen naar het gunstig advies van cel wonen. De gevraagde afwijking is aanvaardbaar.

Mobiliteitsimpact:

In de aanvraag worden er 4 studio's en 1 appartement voorzien.

Hiervoor stelt de cel mobiliteit volgende normen ter beschikking inzake parkeerplaatsen voor wagens en fietsen. De aanvraag situeert zich in deelzone A.

De berekening is afhankelijk van de vloeroppervlakte van de woonentiteiten.

Autostaanplaatsen (ppl.):

	Min. aantal = max. aantal
Woning van 25m ² tot en met 80m ² (studio)	0,5ppl/ woning
Woning van 81m ² en meer	0,8ppl/woning

In de aanvraag zijn er 4 studio's met een oppervlakte van ±49m² en 1 appartement met een oppervlakte van 85,16m²

Berekening autostaanplaatsen:

4 x 0,5ppl/ woning = 2ppl.

1 x 0,8ppl/ woning = 0,8ppl.

Totaal: 2,8ppl. of afgerond 3ppl.

In de vorige vergunning van gebouw N, dewelke niet werd uitgevoerd, werden er 2 autostaanplaatsen voorzien. Er moet dus nog 1 extra parkeerplaats voorzien worden.

Controle beschikbaarheid parkeerplaatsen in de ondergrondse parking:

In de omgevingsvergunning OV2020/566 werd er o.a. een vergunning afgeleverd voor de aanleg van een ondergrondse parking met 158 autoparkeerplaatsen/ garageboxen.

Hiervan werden in diezelfde vergunning 30 autoparkeerplaatsen voorzien voor de functies in de gebouwen A, B, C en D hetgeen het resterend aantal beschikbare autoparkeerplaatsen op 128 bracht.

In de omgevingsvergunning OV2020/577 werden er 15 autoparkeerplaatsen voorzien voor het project cohousing De Kluis zodat het resterende aantal beschikbare autoparkeerplaatsen dan op 113 kwam te liggen.

B.5 OV 2025/178

In de omgevingsvergunning OV2021/516 werden er 59 autoparkeerplaatsen voorzien voor het gebouw KLM zodat het resterende aantal beschikbare autoparkeerplaatsen dan op 54 komt.

In de omgevingsvergunning OV2021/572 werden er voor het oprichten van gebouw N 2 autoparkeerplaatsen voorzien, zodat er nog 52 autoparkeerplaatsen ter beschikking zijn in de ondergrondse parkeergarage.

In de omgevingsvergunning OV2022/255 werden er voor het verbouwen van gebouw EF tot 39 wooneenheden minimaal 44 ppl. worden voorzien waardoor er nog 8 ppl. resten.

In de omgevingsvergunning OV2022/371 werden er 1 parkeerbox meer voorzien en 1 ppl minder. Het totaal aantal van 158 ppl. zoals in de oorspronkelijke vergunning blijft behouden. Er moeten in deze aanvraag geen extra ppl. en fsp. worden voorzien. Het overtal van 8 ppl in de ondergrondse parkeergarage blijft behouden.

De omgevingsvergunningsaanvraag OV2024/251 voorziet het wijzigen van de vergunning OV2022/255 door het aantal woonentiteiten te verminderen van 39 naar 36 stuks. Volgens de berekening moeten er minstens 42 ppl. worden voorzien i.p.v.. 44 ppl. De 2 parkeerplaatsen die minder voorzien moeten worden kunnen dus toegevoegd worden aan de nog resterende 8 ppl. in de ondergrondse parking. Er is een overtal van 10 ppl.

De omgevingsvergunning OV2025/118 voorziet het oprichten van gebouw IJ met 33 woonentiteiten en een uitbreiding van de ondergrondse parking.

De ondergrondse parking wordt uitgebreid met 17 parkeerplaatsen zodat er een overtal is van 27 ppl. in de uitgebreide ondergrondse parking.

Voor de meergezinswoning met 33 woonentiteiten moeten er minstens 39ppl. worden voorzien.

In de ondergrondse parking zijn er nog 27ppl. waardoor er dan minstens 12 ppl elders voorzien moeten worden. Bij de aanvraag werd een aankoopoptie van maximaal 25ppl. in parking SION toegevoegd. Er zijn hierdoor nog 13ppl. over.

De omgevingsvergunning OV2025/175 voorziet het verminderen van het aantal woonentiteiten van gebouw EF van 36 naar 31 stuks. Er moeten daarvoor minstens 38 ppl. worden voorzien i.p.v. voorheen 42ppl. en oorspronkelijk 44 ppl. Het vergunde aantal van 42ppl. blijft behouden. Er is een overtal beschikbaar van 13ppl. beschikbaar in parking SION.

In de huidige aanvraag OV2025/178 moet er 1 extra parkeerplaats t.o.v. de oorspronkelijke vergunning van gebouw N, OV2021/572, worden voorzien. In de parking SION zijn er nog 13 ppl. beschikbaar. Er is voor volgende dossiers binnen de verkaveling nog een overtal van 12 autoparkeerplaatsen in parking SION beschikbaar.

Fietsenstalplaatsen (fsp.):

	Min. aantal = max. aantal
Assistentiewoning of studio	1 fsp./ woning
Woning van 81m ² en meer	3 fsp./woning

In de aanvraag zijn er 4 studio's met een oppervlakte van ±49m² en 1 appartement met een oppervlakte van 85,16m²

Berekening fietsenstalplaatsen:

4 x 1fsp/ woning = 4 fsp.

1 x 3fsp./ woning= 3 fsp..

Totaal: 7 fsp. te voorzien.

Op het gelijkvloers wordt er voor iedere studio een fietsenberging voorzien voor het stallen van 1 fiets namelijk BE1.01, BE1.02, BE2.01 en BE2.02. Voor het appartement wordt er vooraan een fietsenberging voorzien. BE3.01 waar 3 fietsen in gestald kunnen worden.

Er worden voldoende autostaanplaatsen/fietsenstalplaatsen voorzien, zie ook gunstig advies van Cel Mobiliteit in uitgebrachte adviezen.

Toetsing aan de minimale afmetingen (gehanteerd door Cel Mobiliteit)

- Autostaanplaatsen:

De afmetingen van een autostaanplaats bedraagt minimaal 2m30 bij 5m voor private parkeerplaatsen, voor bezoekersparkeren bedraagt dit 2m50 bij 5m.

Een garagebox heeft de minimale afmetingen van 2m75 bij 5m.

De afmetingen van de parkeerplaatsen in de ondergrondse parking en in de parking SION zijn aanvaardbaar, de breedte varieert tussen 2m30 en 2m50 met uitzondering van de mindervalide parkeerplaatsen.

Ook de afmetingen van de garageboxen zijn aanvaardbaar.

- Fietsenstallingen:

Fietsenstallingen met voorzieningen en uitgerust met bv. klemmen, rekken een steunmuur: 1,75m x 0,5m.

Fietsenstalling zonder voorzieningen: 1,75m x 0,7m

Fietsenstalling met fietsrekken met hoogteverschil tussen voorwielen en sturen: 1,75 x 0.5m.

De fietsenbergingen zijn voldoende groot voor het stallen van de fiets(en).

Conclusie goede ruimtelijke ordening:

De aanvraag is verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening.

Milieuaspecten

De aanvraag heeft betrekking op de plaatsing van 5 warmtepompen.

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

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

Warmtepompen (buitenunits) kunnen een licht zoemend geluid en trillingen voortbrengen. De mogelijke impact hiervan op de omgeving moet onderzocht, voorkomen en beperkt worden. De plaatsing en ondergrond van de buitenunits kan bepalend zijn voor de hinder van de buurt. Het dakenplan geeft aan dat de warmtepompen geclusterd aan de achterkant gericht worden om de effecten op de omgeving zo veel als mogelijk te beperken.

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

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

exploitant onmiddellijk de nodige maatregelen treffen om die toestand te verhelpen (artikel 4.1.3.3.)

Conclusie

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

Er worden geen bijzondere vergunningsvoorwaarden opgelegd.

Bespreking openbaar onderzoek / standpunt bureu

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 27 juli 2025 tot 25 augustus 2025. Naar aanleiding van het openbaar onderzoek tekenden 6 indieners bezwaar aan.

Inhoud bezwaarschriften

Volgende standpunten werden uitgebracht tijdens het openbaar onderzoek horende bij projectinhoudversie PIV2:

De bezwaren handelen samengevat over de volgende elementen:

Gabarit en straatbeeld

- Bezwaarindieners wenst i.p.v. een bijkomend gebouw aan de straat het behoud van de open ruimte die na 22u afgesloten kan worden met een poort. Dit sluit aan bij de dadingsovereenkomst.
- Kleine halfronde terrassen die 75cm uitsteken uit de voorgevel zijn niet conform de straat bebouwing. Deze passen niet in het straatbeeld, en zijn esthetisch onverantwoord. Dit moet worden aangepast. Verstoort de homogeniteit van de straat.
- Doorrit is niet voldoende breed voor een vlotte doorgang van leveranciers aan de achterliggende handelaars. Dit moet herbekeken worden.
- Bezwaarindieners zegt dat er ook voor een andere invulling kan gekozen worden met een creatieve gevel die een mooie en aantrekkelijke inkom zou kunnen zijn voor de bewoners, bezoekers, bedrijven, horeca en het plein zelf.

Overlast

- De studio's uit de aanvraag trekken bepaalde inwoners aan waardoor de terrassen voor overlast gaan zorgen.

Andere

- Bezwaarindieners ervaart ernstige problemen zoals waterinfiltratie in de kelder en verzakkingen in het voetpad.
- Risico op schade aan erfgoed: de geplande bouwwerken brengen niet alleen risico op scheuren en funderingsproblemen voor de woning van bezwaarindieners met zich mee, maar ook voor de andere historische gevels en panden in de Berlaarsestraat. Dit zou leiden tot een blijvende aantasting van het erfgoedkarakter van de volledige straat.
- Water- en stabiliteitsproblemen: de bestaande wateroverlast en verzakkingen tonen dat de bodem kwetsbaar is. Extra bouwvolumes en verharding vergroten dit risico aanzienlijk.

B.5 OV 2025/178

- Overlast door samenstelling van bewoning: de voorziening van 4 studio's trekt een publiek aan dat geregeld voor hinder en overlast zorgt. Een gelijkaardig pand heeft in het verleden al herhaaldelijk problemen veroorzaakt met wekelijks politie interventies.
- Bezwaarindiener vraagt om een grondige risico analyse uit te voeren m.b.t. waterhuishouding, funderingen en de bescherming van de historische panden in de hele straat. Vraagt om voorwaarden op te leggen die de leefbaarheid en veiligheid van de buurt garanderen. Het alternatief van een open ruimte met afsluitbare poort, in lijn met de ervaring van de dadingsovereenkomst ernstig te overwegen. En indien zulke garanties niet mogelijk zijn de vergunning te weigeren.
- Bezwaarindiener wenst herstelling van geleden schade aan zijn woning. Voor er iets gebouwd mag worden wil bezwaarindiener de nodige schadevergoeding en herstelling van de woning.
- In de dading opgesteld bij advocatenkantoor GSJ werd er een poort voorzien ter afsluiting van de site op welbepaalde uren van 23u tot 7u. Hier dient rekening mee te worden gehouden.
- Pidpa geeft een gunstig advies maar houdt geen rekening met de dadingsovereenkomst. Eigenlijk moeten zij een ongunstig advies geven. Er zal vast een oplossing kunnen gevonden worden zodat zij ten allen tijde vlot aan hun leidingen kunnen.

Evaluatie bezwaarschriften

De verschillende elementen uit de bezwaren betreffende gabarit en straatbeeld kunnen niet worden bijgetreden om volgende redenen:

- Volgens de verkavelingsvoorschriften werd er een bouwzone vastgelegd voor lot 3. Geen bebouwing aan de straatzijde kan niet toegelaten worden.
- De halfronde terrassen zijn atypisch voor de omgeving maar wel aanvaardbaar gezien het ontwerp. Zie ook gunstig advies van cel wonen.
- In het verkavelingsvoorschrift over het bouwvolume van lot 3 staat:
J. Erfdienstbaarheid van overbouw: ter plaatse van de (toekomstige) onderdoorgang van het gebouw, als onderdeel van het (toekomstig) openbaar domein, geldt een erfdienstbaarheid van overbouw ten bate van het (toekomstige) gebouw, lastens het openbaar domein. De publieke onderdoorgang is minimaal 4m breed en 4m hoog en afsluitbaar met een poort.
De wijzigingslus PIV 4, aanvaard op 27/10/25, voorziet een poort en de onderdoorgang voldoet aan de bovenstaande minimale breedte en hoogte van 4m.
- Leveranciers aan de achterliggende handelaars moeten rekening houden met de beperkte toegang tot het binnengebied.
- Enkel de ingediende aanvraag wordt beoordeeld. Verder is de beoordeling van de esthetische aspecten zeer subjectief. Hierover kan stedenbouwkundig geen appreciatie gegeven worden.

De verschillende elementen uit de bezwaren betreffende overlast kunnen niet worden bijgetreden om volgende redenen:

- De overlast is gebaseerd op vermoedens, deze kunnen niet beoordeeld worden.

De verschillende elementen uit de bezwaren betreffende andere kunnen niet worden bijgetreden om volgende redenen:

- Schade aan omwonenden/erfgoedpanden valt onder de verantwoordelijkheid van architect/aannemer.
- De bezwaren zijn van bouwtechnische aard. Dit zijn zaken waarvoor aannemer en/of architect verantwoordelijk zijn. Het project voldoet aan de gewestelijke hemelwater voor de bijkomende volumes/verhardingen.

B.5 OV 2025/178

- De overlast is gebaseerd op vermoedens, deze kunnen niet beoordeeld worden.
- Na het openbaar onderzoek werd er op 27/10/2025 een 2de wijzigingslus (PIV4) aanvaard waarin er wel een poort wordt voorzien ter afsluiting van het openbaar binnenplein. Dit komt tegemoet aan de dadingsovereenkomst/verkaveling en bezwaren.
- De aanvraag moet voldoen aan de gewestelijke verordening hemelwater, hiervoor werd door Pidpa riolering een voorwaardelijk gunstig advies afgeleverd, zie uitgebrachte adviezen.

Alle elementen uit de verschillende bezwaren kunnen worden verworpen.

Beoordeling uitgebrachte adviezen

☐ **De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio Centraal** heeft op 3 september 2025 volgend advies uitgebracht: geen advies

- De Vlaamse Waterweg nv is voor dit dossier geen adviesinstantie voor wat betreft de watertoets. Volgens Artikel 3, §2 uit het uitvoeringsbesluit watertoets moet De Vlaamse Waterweg nv enkel om advies worden gevraagd indien het project waarvoor een vergunning wordt aangevraagd: 1° opgenomen is op de advieskaart watertoets; 2° en/of betrekking heeft op de oprichting of het herbouwen van boven- of ondergrondse constructies of de aanleg of heraanleg van verhardingen, met een oppervlakte van meer dan 1 hectare indien het project afwatert naar een bevaarbare waterloop; 3° en/of geheel of gedeeltelijk gelegen is : a) binnen de bedding van een bevaarbare waterloop; b) op minder dan 50 meter afstand van de kruin van de talud van bestaande of geplande bevaarbare waterlopen. Geen van bovenstaande voorwaarden is voor dit dossier van toepassing.

De eindconclusie van het advies luidt als volgt: geen advies (3 september 2025).

Omwille van het ongunstig advies van hulpverleningszone Rivierenland (brandweer Lier) werd er op 28/8/2025 een nieuwe projectinhoudversie PIV3 aangeleverd. Deze nieuwe PIV3 werd aanvaard op 11/9/2025.

Er werd enkel aan hulpverleningszone Rivierenland (brandweer Lier) opnieuw advies gevraagd.

Naar aanleiding van de opmerkingen in de bezwaren werd er op 23/10/2025 een nieuwe projectinhoudversie PIV4 aangeleverd. Deze werd aanvaard op 27/10/2025.

Er werd op 27/10/2025 terug advies gevraagd aan iedere adviesinstantie.

De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio Centraal heeft op 11 december 2025 volgend advies uitgebracht: geen advies

- De Vlaamse Waterweg nv is voor dit dossier geen adviesinstantie voor wat betreft de watertoets. Volgens Artikel 3, §2 uit het uitvoeringsbesluit watertoets moet De Vlaamse Waterweg nv enkel om advies worden gevraagd indien het project waarvoor een vergunning wordt aangevraagd: 1° opgenomen is op de advieskaart watertoets; 2° en/of betrekking heeft op de oprichting of het herbouwen van boven- of ondergrondse constructies of de aanleg of heraanleg van verhardingen, met een oppervlakte van meer dan 1 hectare indien het project afwatert naar een bevaarbare waterloop; 3° en/of geheel of gedeeltelijk gelegen is : a) binnen de bedding van een bevaarbare waterloop; b) op minder dan 50 meter afstand van de kruin van de talud

van bestaande of geplande bevaarbare waterlopen. Geen van bovenstaande voorwaarden is voor dit dossier van toepassing.

De eindconclusie van het advies luidt als volgt: geen advies (11 december 2025).

Het standpunt van De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio Centraal wordt bijgetreden.

□ **Fluvius** heeft op 13 augustus 2025 volgend advies uitgebracht: gunstig

- Beste

Indien de klant voor zijn project een nieuwe aansluiting wil, zijn huidige aansluiting (vermogens) wil wijzigingen of een verzwaring wil bekomen dient hij tijdig een aanvraag te doen via de website (Fluvius).

Het dossier komt zo ook bij de juiste interne diensten terecht.

In die aanvraag dient men de juiste vermogens mee te geven die nodig zullen zijn voor de individuele aansluitingen en/of algemene delen.

Nadien (na een gedetailleerde studie) kan er bepaald worden of er al dan niet nog bijkomende netten moeten aangelegd worden om de gevraagde vermogens te kunnen leveren.

Met vriendelijke groeten
Fluvius

De eindconclusie van het advies luidt als volgt: gunstig (13 augustus 2025).

Omwille van het ongunstig advies van hulpverleningszone Rivierenland (brandweer Lier) werd er op 28/8/2025 een nieuwe projectinhoudversie PIV3 aangeleverd. Deze nieuwe PIV3 werd aanvaard op 11/9/2025.

Er werd enkel aan hulpverleningszone Rivierenland (brandweer Lier) opnieuw advies gevraagd.

Naar aanleiding van de opmerkingen in de bezwaren werd er op 23/10/2025 een nieuwe projectinhoudversie PIV4 aangeleverd. Deze werd aanvaard op 27/10/2025.

Er werd op 27/10/2025 terug advies gevraagd aan iedere adviesinstantie.

Op 28 november 2025 heeft Fluvius het gunstig advies van 13 augustus 2025 vervangen door volgend advies: voorwaardelijk gunstig

- *Indien men voor dit project nieuwe aansluitingen wil of de huidige aansluitingen (vermogens) wil wijzigingen of een verzwaring wil bekomen dient men tijdig een aanvraag te doen via de website www.fluvius.be met de nodige vermogens.*

Het dossier komt zo ook bij de juiste interne diensten terecht.

In die aanvraag dient men de juiste vermogens mee te geven die nodig zullen zijn voor de individuele aansluitingen en algemene delen.

Nadien (na een gedetailleerde studie) kan er bepaald worden of er al dan niet nog bijkomende netten moeten aangelegd worden om de gevraagde vermogens te kunnen leveren.

De eindconclusie van het advies luidt als volgt: voorwaardelijk gunstig (28 november 2025).

Fluvius heeft op 1 december 2025 volgend advies uitgebracht: voorwaardelijk gunstig

- Indien men voor dit project nieuwe aansluitingen wil of de huidige aansluitingen (vermogens) wil wijzigingen of een verzwaring wil bekomen dient men tijdig een aanvraag te doen via de website www.fluvius.be met de nodige vermogens.

Het dossier komt zo ook bij de juiste interne diensten terecht.

In die aanvraag dient men de juiste vermogens mee te geven die nodig zullen zijn voor de individuele aansluitingen en algemene delen.

Nadien (na een gedetailleerde studie) kan er bepaald worden of er al dan niet nog bijkomende netten moeten aangelegd worden om de gevraagde vermogens te kunnen leveren.

De eindconclusie van het advies luidt als volgt: voorwaardelijk gunstig (1 december 2025).

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

- **Strikt naleven van het advies van Fluvius ontvangen op 1 december 2025.**

- ☐ **Brandweer Lier** heeft op 1 augustus 2025 onder ref. P15353-027/01 volgend advies uitgebracht: ongunstig

Het volledige brandweeradvies is terug te vinden op het omgevingsloket.

De eindconclusie van het advies luidt als volgt: ongunstig (1 augustus 2025).

Omwille van het ongunstig advies van hulpverleningszone Rivierenland (brandweer Lier) werd er op 28/8/2025 een nieuwe projectinhoudversie PIV3 aangeleverd. Deze nieuwe PIV3 werd aanvaard op 11/9/2025.

Er werd enkel aan hulpverleningszone Rivierenland (brandweer) opnieuw advies gevraagd.

Brandweer Lier heeft op 10 oktober 2025 onder ref. P15353-027/03 volgend advies uitgebracht: gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig

Het volledige brandweeradvies is terug te vinden op het omgevingsloket.

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

Naar aanleiding van de opmerkingen in de bezwaren werd er op 23/10/2025 een nieuwe projectinhoudversie PIV4 aangeleverd. Deze werd aanvaard op 27/10/2025.

Er werd op 27/10/2025 terug advies gevraagd aan iedere adviesinstantie.

Brandweer Lier heeft op 24 november 2025 onder ref. P15353-027/04 volgend advies uitgebracht: gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig

Het volledige brandweeradvies is terug te vinden op het omgevingsloket.

De eindconclusie van het advies luidt als volgt: gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig (24 november 2025).

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

- **De bijgevoegde maatregelen opgelegd in het advies van Brandweerzone Rivierenland (ref. P15353-027/04) van 24 november 2025 strikt na te leven.).**

□ **Pidpa - Riolering** heeft op 18 juli 2025 onder ref. L-25-998/ 206651 volgend advies uitgebracht: voorwaardelijk gunstig

- 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).

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:

B.5 OV 2025/178

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

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

2.a. Specifieke voorwaarden:

- De DWA-afvoer en de RWA-afvoer dienen aangesloten te worden op de gemengde riolering langsheen de Berlaarsestraat.

Op de locatie van deze ontwikkeling bevindt zich een drinkwaterleiding in PVC 90. Deze zal onder de doorgang naar het Barbara-Vettersplein blijven liggen. Hierop dient een erfdiensbaarheid gevestigd te worden. Schade dient vermeden te worden en zal worden verhaald op de veroorzaker(s).

Er mag geen toegangspoort worden geplaatst tussen het openbaar domein in de Berlaarsestraat en het Barbara Vettersplein. Onze leiding dient ten allen tijde vlot toegankelijk te blijven.

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 wooneenheden 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.
- Er worden 5 wooneenheden aangesloten op het hergebruik, waarmee wordt voldaan aan de GSVH.
- Er dient geen infiltratievoorziening geplaatst te worden.
- 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.
- De septische put werd op het plan ingetekend met een volume van 3.600 liter, wat overeenstemt met - 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.
- 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 € 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. Op de locatie van deze ontwikkeling bevindt zich een drinkwaterleiding in PVC 90. Deze zal onder de doorgang naar het Barbara-Vettersplein blijven liggen. Hierop dient een erfdienstbaarheid gevestigd te worden. Schade dient vermeden te worden en zal worden verhaald op de veroorzaker(s).

Er mag geen toegangspoort worden geplaatst tussen het openbaar domein in de Berlaarsestraat en het Barbara Vettersplein. Onze leiding dient ten allen tijde vlot toegankelijk te blijven.

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

Omwille van het ongunstig advies van hulpverleningszone Rivierenland (brandweer Lier) werd er op 28/8/2025 een nieuwe projectinhoudversie PIV3 aangeleverd. Deze nieuwe PIV3 werd aanvaard op 11/9/2025.

Er werd enkel aan hulpverleningszone Rivierenland (brandweer Lier) opnieuw advies gevraagd.

Naar aanleiding van de opmerkingen in de bezwaren werd er op 23/10/2025 een nieuwe projectinhoudversie PIV4 aangeleverd. Deze werd aanvaard op 27/10/2025.

Er werd op 27/10/2025 terug advies gevraagd aan iedere adviesinstantie.

Pidpa - Riolering heeft op 21 november 2025 onder ref. L-25-998/ 207605 volgend advies uitgebracht: gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig

- 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 wooneenheden 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 aanstijpbeurt 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:
 - bij nieuwbouw of herbouw
 - bij het realiseren van een bijkomende aansluiting of het plaatsen van een IBA
 - bij de aanleg van een gescheiden riolering op het openbaar domein tenzij er een conform keuringsattest kan voorgelegd worden van nieuw- of herbouw dat niet ouder is dan 5 jaar

3. Beoordeling:

Het advies is voorwaardelijk gunstig.

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

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.

De eindconclusie van het advies luidt als volgt: gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig (21 november 2025).

Het standpunt van Pidpa - Riolering wordt bijgetreden, de volgende voorwaarde zal worden opgelegd in de vergunning :

- **Strikt naleven van het advies van Pidpa Riolering ontvangen op 21 november 2025 met ref. L-25-998/ 207605.**

☐ **Toegankelijk Vlaanderen (Inter)** heeft op 30 juli 2025 volgend advies uitgebracht: geen bezwaar

- De aanvraag valt buiten het toepassingsgebied van de verordening omdat er niet meer dan 5 wooneenheden zijn.

De eindconclusie van het advies luidt als volgt: geen bezwaar (30 juli 2025).

Omwille van het ongunstig advies van hulpverleningszone Rivierenland (brandweer Lier) werd er op 28/8/2025 een nieuwe projectinhoudversie PIV3 aangeleverd. Deze nieuwe PIV3 werd aanvaard op 11/9/2025.

Er werd enkel aan hulpverleningszone Rivierenland (brandweer Lier) opnieuw advies gevraagd.

Naar aanleiding van de opmerkingen in de bezwaren werd er op 23/10/2025 een nieuwe projectinhoudversie PIV4 aangeleverd. Deze werd aanvaard op 27/10/2025.

Er werd op 27/10/2025 terug advies gevraagd aan iedere adviesinstantie.

Toegankelijk Vlaanderen (Inter) heeft op 30 oktober 2025 volgend advies uitgebracht: geen bezwaar

- De aanvraag valt buiten het toepassingsgebied van de verordening omdat er niet meer dan 5 wooneenheden zijn.

De eindconclusie van het advies luidt als volgt: geen bezwaar (30 oktober 2025).

Het standpunt van Toegankelijk Vlaanderen (Inter) wordt bijgetreden.

- **Cel Erfgoed** heeft onder ref. 2025/178 volgend advies uitgebracht: geen bezwaar

Erfgoedstatuut:

De site van de voormalige Normaalschool is:

- aangeduid als vastgesteld bouwkundig erfgoed "Hof van Gistel" en "Burgerhuizen" dd. 29/03/2019;
- gelegen in de bufferzone rond UNESCO werelderfgoed "Stadhuis van Lier met belfort" dd. 04/12/1999 (<https://id.erfgoed.net/aanduidingsobjecten/14986>);
- gelegen in de vastgestelde archeologische zone "Historische stadskern van Lier" dd. 19/02/2016 (<https://id.erfgoed.net/aanduidingsobjecten/11902>);
- volgens het gewestplan Mechelen gelegen in woongebied met cultureel, historische en/of esthetische waarde (CHE-gebied) goedgekeurd dd. 28/09/1976 (<https://dsi.omgeving.vlaanderen.be/fiche-detail/1e301c22-fa8a-4bdc-96af-4ab8caeedc40>).

Voor gebouwen die zijn opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed (na vaststelling met openbaar onderzoek) moet de lokale overheid bij een beslissing over werken of handelingen motiveren hoe de erfgoedwaarden in acht werden genomen. De wetgeving op de ruimtelijke ordening bepaalt dat de aanvraag in overeenstemming moet zijn met de 'goede ruimtelijke ordening'. Dit betekent dat bij de beoordeling van een vergunningsaanvraag o.a. de schaal, visueel-vormelijke elementen en cultuurhistorische aspecten mee in overweging worden genomen.

Beoordeling:

Afweging:

De bouwheer wenst de fase N, voorzien in het masterplan voor de herbestemming van de Normaalschool, te realiseren. Het betreft een nieuwbouw met beneden een doorgang en fietsberging en op de verdiepingen vier studio's en een dakappartement met een dakterras. De voormalige bebouwing werd reeds eerder gesloopt en het perceel is momenteel onbebouwd.

De voorgestelde nieuwbouw past zich in binnen de bestaande bebouwing qua vormgeving, materialiteit en bouwhoogte. Het nieuwe ontwerp met puntgevel verwijst naar de bestaande bebouwing in de Berlaarsestraat voornamelijk in neo-traditionele architectuur (wederopbouwstijl). De moderne materialen (combinatie van baksteen met glad beton en met zwart buitenschrijnwerk) sluiten aan bij het materiaalgebruik op de rest van de Normaalschoolsite.

De voorgestelde werken hebben geen negatieve impact op de erfgoedwaarden van de site.

Advies:

De voorgestelde werken hebben geen negatieve impact op de erfgoedwaarden van de site. Er is vanuit de stedelijke cel erfgoed geen bezwaar tegen deze werken.

De eindconclusie van het advies luidt als volgt: geen bezwaar (4 september 2025).

Omwille van het ongunstig advies van hulpverleningszone Rivierenland (brandweer Lier) werd er op 28/8/2025 een nieuwe projectinhoudversie PIV3 aangeleverd. Deze nieuwe PIV3 werd aanvaard op 11/9/2025.

Er werd enkel aan hulpverleningszone Rivierenland (brandweer Lier) opnieuw advies gevraagd.

Naar aanleiding van de opmerkingen in de bezwaren werd er op 23/10/2025 een nieuwe projectinhoudversie PIV4 aangeleverd. Deze werd aanvaard op 27/10/2025.

Er werd op 27/10/2025 terug advies gevraagd aan iedere adviesinstantie.

Cel Erfgoed heeft geen advies uitgebracht. De nieuwe PIV's voorzien geen wijzigingen aan de vormgeving van het gebouw. Het voorgaande advies wordt hernomen. Het advies 'geen bezwaar' van 4 september 2025 wordt bijgetreden.

☐ **Cel Integraal Waterbeheer** heeft geen advies uitgebracht.

Omwille van het ongunstig advies van hulpverleningszone Rivierenland (brandweer Lier) werd er op 28/8/2025 een nieuwe projectinhoudversie PIV3 aangeleverd. Deze nieuwe PIV3 werd aanvaard op 11/9/2025.

Er werd enkel aan hulpverleningszone Rivierenland (brandweer Lier) opnieuw advies gevraagd.

Naar aanleiding van de opmerkingen in de bezwaren werd er op 23/10/2025 een nieuwe projectinhoudversie PIV4 aangeleverd. Deze werd aanvaard op 27/10/2025.

Er werd op 27/10/2025 terug advies gevraagd aan iedere adviesinstantie.

Cel Integraal Waterbeheer heeft geen advies uitgebracht. Er wordt verwezen naar de adviezen van Pidpa Riolering en de Vlaamse Waterweg.

☐ **Cel Mobiliteit** heeft volgend advies uitgebracht: gunstig

B.5 OV 2025/178

- Er worden meer woonentiteiten voorzien dan in de MOBER, maar de extra impact is verwaarloosbaar. De extra verkeersgeneratie is dus acceptabel.

- Het aantal autostaanplaatsen is, conform de voorziene plaatsen en argumentatie, voldoende.

- Het aantal fietsstaanplaatsen is voldoende. Bovendien zijn er laadmogelijkheden, wat aangewezen is.

De eindconclusie van het advies luidt als volgt: gunstig (30 juli 2025).

Omwille van het ongunstig advies van hulpverleningszone Rivierenland (brandweer Lier) werd er op 28/8/2025 een nieuwe projectinhoudversie PIV3 aangeleverd. Deze nieuwe PIV3 werd aanvaard op 11/9/2025.

Er werd enkel aan hulpverleningszone Rivierenland (brandweer Lier) opnieuw advies gevraagd.

Naar aanleiding van de opmerkingen in de bezwaren werd er op 23/10/2025 een nieuwe projectinhoudversie PIV4 aangeleverd. Deze werd aanvaard op 27/10/2025.

Er werd op 27/10/2025 terug advies gevraagd aan iedere adviesinstantie.

Cel Mobiliteit heeft volgend advies uitgebracht: gunstig

- Er worden meer woonentiteiten voorzien dan in de MOBER, maar de extra impact is verwaarloosbaar. De extra verkeersgeneratie is dus acceptabel.

- Het aantal autostaanplaatsen is, conform de voorziene plaatsen en argumentatie, voldoende.

- Het aantal fietsstaanplaatsen is voldoende. Bovendien zijn er laadmogelijkheden, wat aangewezen is.

De eindconclusie van het advies luidt als volgt: gunstig (30 oktober 2025).

Het standpunt van Cel Mobiliteit wordt bijgetreden.

☐ **Cel technisch bureau** heeft volgend advies uitgebracht: geen bezwaar

Omwille van het ongunstig advies van hulpverleningszone Rivierenland (brandweer Lier) werd er op 28/8/2025 een nieuwe projectinhoudversie PIV3 aangeleverd. Deze nieuwe PIV3 werd aanvaard op 11/9/2025.

Er werd enkel aan hulpverleningszone Rivierenland (brandweer Lier) opnieuw advies gevraagd.

Naar aanleiding van de opmerkingen in de bezwaren werd er op 23/10/2025 een nieuwe projectinhoudversie PIV4 aangeleverd. Deze werd aanvaard op 27/10/2025.

Er werd op 27/10/2025 terug advies gevraagd aan iedere adviesinstantie.

Cel technisch bureau heeft volgend advies uitgebracht: voorwaardelijk gunstig

Projectinhoudversie 4

Gezien het poortgebouw wordt opgetrokken naast en boven de inrit van de ondergrondse parkeergarage, die op dat moment reeds in gebruik zal zijn, dient de aanvrager de nodige maatregelen te nemen om deze inrit gedurende de werken ten allen tijde vlot en veilig bereikbaar te houden voor zowel autoverkeer, traag verkeer en hulpdiensten. De tijdelijke verharding van de inrit dient op eigen initiatief én op vraag van de stad Lier onderhouden te worden als last van de aanneming.

Na optrekken en afwerking van het poortgebouw dient zo spoedig mogelijk gestart te worden met de uitvoering van de definitieve verharding. Deze verharding bestaat deels uit ingewassen kasseien (cfr Barbara Vetersplein) en deels uit een monoliete ter plaatse gestort betonverharding (uitgewassen afwerking) in de bocht naar de ondergrondse garages.

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

Gezien het poortgebouw wordt opgetrokken naast en boven de inrit van de ondergrondse parkeergarage, die op dat moment reeds in gebruik zal zijn, dient de aanvrager de nodige maatregelen te nemen om deze inrit gedurende de werken ten allen tijde vlot en veilig bereikbaar te houden voor zowel autoverkeer, traag verkeer en hulpdiensten. De tijdelijke verharding van de inrit dient op eigen initiatief én op vraag van de stad Lier onderhouden te worden als last van de aanneming.

Na optrekken en afwerking van het poortgebouw dient zo spoedig mogelijk gestart te worden met de uitvoering van de definitieve verharding. Deze verharding bestaat deels uit ingewassen kasseien (cfr Barbara Vetersplein) en deels uit een monoliete ter plaatse gestort betonverharding (uitgewassen afwerking) in de bocht naar de ondergrondse garages.

De eindconclusie van het advies luidt als volgt: voorwaardelijk gunstig (6 november 2025).

Het standpunt van Cel technisch bureau wordt bijgetreden, de volgende voorwaarden zullen worden opgelegd in de vergunning :

Gezien het poortgebouw wordt opgetrokken naast en boven de inrit van de ondergrondse parkeergarage, die op dat moment reeds in gebruik zal zijn, dient de aanvrager de nodige maatregelen te nemen om deze inrit gedurende de werken ten allen tijde vlot en veilig bereikbaar te houden voor zowel autoverkeer, traag verkeer en hulpdiensten. De tijdelijke verharding van de inrit dient op eigen initiatief én op vraag van de stad Lier onderhouden te worden als last van de aanneming.

Na optrekken en afwerking van het poortgebouw dient zo spoedig mogelijk gestart te worden met de uitvoering van de definitieve verharding. Deze verharding bestaat deels uit ingewassen kasseien (cfr Barbara Vetersplein) en deels uit een monoliete ter plaatse gestort betonverharding (uitgewassen afwerking) in de bocht naar de ondergrondse garages.

☐ **Cel Wonen** heeft volgend advies uitgebracht: gunstig

De aanvraag betreft een nieuwbouw met 4 studio's en 1 twee-slaapkamerappartement. Elke woonentiteit heeft een private fietsenberging op het gelijkvloers. Met deze compacte woonvorm in het centrum van Lier wordt voorzien in een aanbod voor alleenwonenden. Met de andere woningtypes in de andere delen van het project vormt dit een gemengd aanbod.

De studio's zijn voldoende ruim en lichtrijk, met o.a. een inkomsas, apart toilet, private berging en private buitenruimte. De terrassen zijn zeer klein (1,6m²) maar bruikbaar voor één persoon. De slaaphoek is afscheidbaar met een gordijn.

B.5 OV 2025/178

Het twee-slaapkamerappartement is eveneens voldoende ruim. De leefruimte is vrij klein, maar is ruimtelijk kwaliteitsvol vanwege het opengewerkt plafond. De berging wordt nog aangevuld met een ruime private fietsenberging op het gelijkvloers. Het terras bevindt zich op een niveau hoger, op de dakverdieping, en is bereikbaar via een vaste trap. In de inkomzones van de woonentiteiten en op sommige plaatsen is de hoogte van de badkamer of berging is de plafondhoogte slechts 2m40. Vanwege de functie van de betrokken ruimtes en de hogere vrije hoogte elders is dit aanvaardbaar. De stad stelt een conformiteitsattest verplicht voor huurwoningen. Dit attest bevestigt dat een woning voldoet aan de Vlaamse woningkwaliteitsnormen en kan aangevraagd worden bij het team Wonen. De minimale eisen van de Vlaamse Codex Wonen zijn pas te controleren wanneer de appartementen gerealiseerd zijn. Op basis van deze plannen lijkt het mogelijk om de appartementen conform te realiseren.

De eindconclusie van het advies luidt als volgt: gunstig (4 september 2025).

Omwille van het ongunstig advies van hulpverleningszone Rivierenland (brandweer Lier) werd er op 28/8/2025 een nieuwe projectinhoudversie PIV3 aangeleverd. Deze nieuwe PIV3 werd aanvaard op 11/9/2025.

Er werd enkel aan hulpverleningszone Rivierenland (brandweer Lier) opnieuw advies gevraagd.

Naar aanleiding van de opmerkingen in de bezwaren werd er op 23/10/2025 een nieuwe projectinhoudversie PIV4 aangeleverd. Deze werd aanvaard op 27/10/2025.

Er werd op 27/10/2025 terug advies gevraagd aan iedere adviesinstantie.

Cel Wonen heeft volgend advies uitgebracht: gunstig

De aanvraag betreft een nieuwbouw met 4 studio's en 1 twee-slaapkamerappartement. Elke woonentiteit heeft een private fietsenberging op het gelijkvloers. Met deze compacte woonvorm in het centrum van Lier wordt voorzien in een aanbod voor alleenwonenden. Met de andere woningtypes in de andere delen van het project vormt dit een gemengd aanbod.

De studio's zijn voldoende ruim en lichtrijk, met o.a. een inkomzas, apart toilet, private berging en private buitenruimte. De terrassen zijn zeer klein (1,6m²) maar bruikbaar voor één persoon. De slaaphoek is afscheidbaar met een gordijn.

Het twee-slaapkamerappartement is eveneens voldoende ruim. De leefruimte is vrij klein, maar is ruimtelijk kwaliteitsvol vanwege het opengewerkt plafond. De berging wordt nog aangevuld met een ruime private fietsenberging op het gelijkvloers. Het terras bevindt zich op een niveau hoger, op de dakverdieping, en is bereikbaar via een vaste trap. In de inkomzones van de woonentiteiten en op sommige plaatsen ter hoogte van de badkamer of berging is de plafondhoogte slechts 2m40. Vanwege de functie van de betrokken ruimtes en de hogere vrije hoogte elders is dit aanvaardbaar.

De stad stelt een conformiteitsattest verplicht voor huurwoningen. Dit attest bevestigt dat een woning voldoet aan de Vlaamse woningkwaliteitsnormen en kan aangevraagd worden bij het team Wonen. De minimale eisen van de Vlaamse Codex Wonen zijn pas te controleren wanneer de appartementen gerealiseerd zijn. Op basis van deze plannen lijkt het mogelijk om de appartementen conform te realiseren.

De eindconclusie van het advies luidt als volgt: gunstig (28 november 2025).

Het standpunt van Cel Wonen wordt bijgetreden.

ADVIES OMGEVINGSAMBTENAAR

De aanvraag ingediend door CAAAP NV inzake **herbestemmen normaalschool, fase n**, gelegen Berlaarsestraat 23-25 te 2500 Lier, wordt **voorwaardelijk gunstig** geadviseerd, voor:

Volgende stedenbouwkundige handeling is voorwaardelijk gunstig geadviseerd:

- Bouwen of herbouwen: Nieuwbouw 4 studio's, 1 dakappartement en 5 individuele fietsenbergingen.

De volgende rubriek wordt gunstig geadviseerd:

Rubriek	Omschrijving	Aard	Hoeveelheid	Eenheid
16.3.2°a)	5 huishoudelijke warmtepompen	klasse 3	15	kW

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

Rubriek	Omschrijving	Aard	Hoeveelheid	Eenheid
16.3.2°a)	5 huishoudelijke warmtepompen	klasse 3	15	kW

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

Stedenbouwkundige voorwaarden

- Strikt naleven van het advies van Fluvius ontvangen op 1 december 2025.
- De bijgevoegde maatregelen opgelegd in het advies van Brandweerzone Rivierenland (ref. P15353-027/04) van 24 november 2025 strikt na te leven.).
- Strikt naleven van het advies van Pidpa Rioleringsdienst ontvangen op 21 november 2025 met ref. L-25-998/ 207605.
- Gezien het poortgebouw wordt opgetrokken naast en boven de inrit van de ondergrondse parkeergarage, die op dat moment reeds in gebruik zal zijn, dient de aanvrager de nodige maatregelen te nemen om deze inrit gedurende de werken ten allen tijde vlot en veilig bereikbaar te houden voor zowel autoverkeer, traag verkeer en hulpdiensten. De tijdelijke verharding van de inrit dient op eigen initiatief én op vraag van de stad Lier onderhouden te worden als last van de aanneming.
Na optrekken en afwerking van het poortgebouw dient zo spoedig mogelijk gestart te worden met de uitvoering van de definitieve verharding. Deze verharding bestaat deels uit ingewassen kasseien (cfr Barbara Vettiersplein) en deels uit een monoliet ter plaatse gestort betonverharding (uitgewassen afwerking) in de bocht naar de ondergrondse garages.

Algemene en sectorale milieuvoorwaarden

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

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 6 bezwaarschrift(en) werden ingediend.

De elementen uit de verschillende bezwaren zijn van die aard dat ze niet kunnen worden bijgetreden.

Art. 2:

Het college beslist de aanvraag ingediend door Lotte Cornelis namens CAAAP NV inzake het herbestemmen normaalschool, fase N, gelegen Berlaarsestraat 23-25, 2500 Lier te vergunnen met voorwaarden.

De aanvraag omvat:

Rubriek	Omschrijving	Aard	Hoeveelheid	Eenheid
16.3.2°a)	5 huishoudelijke warmtepompen	klasse 3	15	kW

Zodat de ingedeelde inrichting of activiteit voortaan omvat:

Rubriek	Omschrijving	Aard	Hoeveelheid	Eenheid
16.3.2°a)	5 huishoudelijke warmtepompen	klasse 3	15	kW

De aanvrager is ertoe verplicht het college van burgemeester en schepenen via het omgevingsloket op de hoogte te brengen van het begin van de handelingen waarvoor vergunning is verleend, ten minste acht dagen voor de aanvatting van die handelingen.

Art. 3:

Volgende stedenbouwkundige voorwaarden worden opgelegd:

- **Strikt naleven van het advies van Fluvius ontvangen op 1 december 2025.**
- **De bijgevoegde maatregelen opgelegd in het advies van Brandweerzone Rivierenland (ref. P15353-027/04) van 24 november 2025 strikt na te leven.).**
- **Strikt naleven van het advies van Pidpa Riolering ontvangen op 21 november 2025 met ref. L-25-998/ 207605.**
- **Gezien het poortgebouw wordt opgetrokken naast en boven de inrit van de ondergrondse parkeergarage, die op dat moment reeds in gebruik zal zijn, dient de aanvrager de nodige maatregelen te nemen om deze inrit gedurende de werken ten allen tijde vlot en veilig bereikbaar te houden voor zowel autoverkeer, traag verkeer en hulpdiensten. De tijdelijke verharding van de inrit dient op eigen initiatief én op vraag van de stad Lier onderhouden te worden als last van de aanneming.**
Na optrekken en afwerking van het poortgebouw dient zo spoedig mogelijk gestart te worden met de uitvoering van de definitieve verharding. Deze verharding bestaat deels uit ingewassen kasseien (cfr Barbara Vetttersplein) en deels uit een monoliete ter plaatse gestort betonverharding (uitgewassen afwerking) in de bocht naar de ondergrondse garages.

Volgende bijzondere milieuvoorwaarden worden opgelegd:

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

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

Art. 4:

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

Art. 5:

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

Algemene en sectorale milieuvoorwaarden

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

Volgende bepalingen zijn eveneens van toepassing:

- De omgevingsvergunning wordt verleend onder voorbehoud van de betrokken burgerlijke rechten. Het verlenen van deze vergunning houdt derhalve geen enkele beslissing in omtrent het bestaan en de draagwijdte van deze rechten. Krachtens artikel 144 van de Grondwet behoren geschillen over burgerlijke rechten, zoals erfdienstbaarheden, tot de uitsluitende bevoegdheid van de burgerlijke rechtbanken.
- Het project moet volledig conform de stedenbouwkundige verordening toegankelijkheid worden gerealiseerd.
- Het decreet van 1 juni 2012 betreffende de beveiliging van woningen door optische rookmelders dient te worden nageleefd.
- De groenvoorzieningen opgetekend op het inplantingsplan worden aangelegd met streekeigen bomen en/of beplanting en dit ten laatste het eerste plantseizoen volgend op de uitvoering van de vergunde werken;
- Voor aansluitingen op de openbare riolering, verlagen van boordstenen, aanleggen van opritten en overbrugging boordgracht dient u online een aanvraag in te dienen. U kan de online aanvraagformulieren terugvinden op de website van de stad: <https://www.lier.be/aanvragen-en-vergunningen>
- Vanaf 1 april 2024 wordt er geen voetpadwaarborg meer gevraagd. Mogelijks moet u wel een plaatsbeschrijving bezorgen aan de stad van het openbaar domein tussen de perceelsgrens en de rijweg. Dit bij aanvang van de werken. Bij de beëindiging van de werken dient u het einde van de werken te melden aan de stad. Een medewerker van de stad komt de toestand van het openbaar domein ter plaatse controleren. Eventuele kosten zullen worden doorgerekend aan de aanvrager. Meer informatie kan u terugvinden op de website van de stad: <https://www.lier.be/wonen-en-leven/bouwen-en-verbouwen/aanvragen-en-vergunningen/schade-openbaar-domein-vroeger-voetpadwaarborg>
- Het uitzetten van de bouwlijn dient te gebeuren door de bouwheer of diens aangestelden, zijnde architect en/of aannemer. Het foutief uitzetten van de bouwlijn is een bouw misdrijf. De gemeente behoudt zich het recht voor om gerichte controles uit te voeren.
- De bouwheer dient zich te houden aan de grondverzetregeling overeenkomstig het Vlaams Reglement Bodemsanering (VLAREBO).
- Deze vergunning stelt de aanvrager niet vrij van het aanvragen en verkrijgen van eventuele andere vergunningen of machtigingen, als die nodig zouden zijn.
- Indien er bij de uitvoeringsfase van een stedenbouwkundig project van een omgevingsvergunning een werk nodig blijkt met een aanzienlijke milieu-impact, zoals gerubriceerd in Vlarem II bijlage 1, dient een omgevingsvergunning met milieu-luik aangevraagd te worden, zodat de goedkeuring kan optreden voor de aanvang van de werken.

B.5 OV 2025/178

- De overdracht van een omgevingsvergunning wat betreft de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit, vermeld in artikel 79 van het decreet van 25 april 2014, wordt door de exploitant aan wie de omgevingsvergunning wordt overgedragen, voorafgaand aan de overdracht met een beveiligde zending gemeld aan de overheid die bevoegd is voor het project vóór de overdracht conform artikel 15 van het decreet van 25 april 2014.
- De exploitant van een ingedeelde inrichting of activiteit meldt met een beveiligde zending binnen twee maanden nadat een van de volgende gebeurtenissen zich heeft voorgedaan, aan de bevoegde overheid, vermeld in artikel 15 van het decreet van 25 april 2014 :
 - het verval van de vergunning die de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit tot voorwerp heeft, vermeld in artikel 99 van het decreet van 25 april 2014;
 - de vrijwillige gedeeltelijke of gehele definitieve stopzetting van de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit.

De algemeen directeur
(Get.) Katrijn Bosschaerts

De burgemeester
(Get.) Rik Verwaest

Voor eensluidend afschrift,

De algemeen directeur

De burgemeester

(Get.) Katrijn BOSSCHAERTS

(Get.) Rik VERWAEST