



Dossiernummer **2025/250/OMV_2024152216**
Energieprestatienummer 12021-G-2025250

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

De aanvraag ingediend door SAS BV gevestigd te Léon Stynenstraat 70/1602 te 2000 Antwerpen, werd per beveiligde zending verzonden op 1 september 2025 en vervolledigd op 20 januari 2026

De aanvraag werd ontvankelijk en volledig verklaard op 15 januari 2026.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein, gelegen Lispersteenweg 78, 2500 Lier, kadastraal gekend als afdeling 2 sectie A nrs. 601W6, 601R4 en 601L5.

Het betreft een aanvraag tot uitbreiden en verbouwen van een eengezinswoning met commerciële ruimte naar meergezinswoning van 3we met commerciële ruimte.

De aanvraag omvat:

- stedenbouwkundige handelingen

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.

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.

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 geen deel uit van een goedgekeurde verkaveling.

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

Er zijn geen voorgaande vergunningen gekend voor het betrokken goed.

BESCHRIJVING VAN DE OMGEVING EN DE AANVRAAG

Beschrijving van de omgeving

De woning maakt deel uit van een aaneengesloten bebouwing bestaande uit 2 tot 3 bouwlagen onder verschillende dakvormen. De woning is gelegen aan een steenweg tussen Ring en Vesten.

Beschrijving van de stedenbouwkundige handelingen

Aangevraagde handelingen

- Verbouwen en/of uitbreiden met functiewijziging en met wijziging van aantal wooneenheden: Meergezinswoning
- Verbouwen en/of uitbreiden van bijgebouwen en niet overdekte lage constructies: Garage
- Nieuwbouw van bijgebouwen en niet overdekte lage constructie: Verharding

Omschrijving aangevraagde handelingen

De aanvraag voorziet het verbouwen van een woning naar meergezinswoning met drie entiteiten en commerciële ruimte vooraan.

Voor- en achtergevel worden geïsoleerd langs de buitenzijde. Het bestaande gabarit wordt uitgebreid met een bijkomende trappenhal op de tweede verdieping en een dakkapel in het voorste dakvlak.

In het magazijn achteraan, bereikbaar via de onderdoorgang, zijn vier parkeerplaatsen en een fietsenstalling voorzien.

Functiewijziging

De voorgelegde aanvraag voorziet wonen / kantoorfunctie, dienstverlening en vrije beroepen gecombineerd.

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;

7° kantoorfunctie, dienstverlening en vrije beroepen;

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.

7° kantoorfunctie, dienstverlening en vrije beroepen

Wat onder kantoorfunctie moet begrepen worden is vrij duidelijk. Het gaat hier om gebouwen waarin kantoorfunctie de hoofdfunctie is.

Een aantal voorbeelden van dienstverlening: bank, verzekeringskantoor, reisagentschap, kapper, interimkantoor, telefoonwinkel.

Vrije beroepen zijn welbekend: notaris, architect, arts, ...

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.

§ 7. **Infrabel** wordt om advies verzocht en kan advies verlenen als het voorwerp van de vergunningsaanvraag op minder dan twintig meter van de vrije rand van bestaande of geplande spoorlijnen ligt.

§ 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.

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

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 met publieke functie (specifieke exploitatievorm):
 - Publiek toegankelijke inrichtingen

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

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

- Netuitbreiding nodig?

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

Pipda, distributie wordt om advies verzocht als het voorwerp van de vergunningsaanvraag betrekking heeft op: meergezinswoning

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

- rioleringsprincipes
- het overschrijden van de (feitelijke) rooilijn (na-isolatie)

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

- nieuwe toegangswegen
- een toename van verkeersgenererende bewegingen
- conflictsituaties die gecreëerd worden voor het op- en afrijden van percelen
- afwijkingen van de parkeernota
- deelwagens

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 Ondernemen** wordt om advies verzocht als het voorwerp van de vergunningsaanvraag betrekking heeft op: beleidsvisie detailhandel

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, volgens het gewestplan.

Planologische toets

Gewestplan

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

Afwijkings- en uitzonderingsbepalingen

Niet van toepassing.

Decretale beoordelingselementen

In toepassing op de artikelen 4.3.5. tot en met 4.3.9. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan gesteld worden dat de Lispersteenweg een voldoende uitgeruste openbare weg is. De aanvraag beoogt niet de oprichting van een bedrijfswoning. De aanvraag ligt niet in een reservatiestrook. De eventuele toepassing van de rioleringstoets wordt besproken in het interne advies van Cel Technisch Bureau / extern advies van Pidpa, Riolering.

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.

De aanvraag moet volledig conform de Vlaamse stedenbouwkundige verordening toegankelijkheid worden gerealiseerd. Deze kan worden nagelezen op www.toegankelijkgebouw.be.

- De aanvraag moet volledig conform de Vlaamse stedenbouwkundige verordening toegankelijkheid worden gerealiseerd.

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.

Artikel 2 van het decreet houdende de gemeentewegen definieert een rooilijn: De rooilijn is de huidige of de toekomstige grens tussen de openbare weg en de aangelande eigendommen, vastgesteld in een rooilijnplan. Als een rooilijnplan ontbreekt, is de rooilijn de huidige grens tussen de openbare weg en de aangelande eigendommen.

Als het bij het aanbrengen van gevelisolatie als vermeld in het eerste lid, 4°, gaat om de overschrijding van een rooilijn die wordt gevormd door de huidige grens tussen de openbare weg en de aangelande eigendommen, kan na een gunstig advies van de wegbeheerder die gevelisolatie ook tot veertien centimeter toegestaan worden. In dat geval is, in afwijking van artikel 40 van het decreet van 18 december 1992 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1993, geen vergunning vereist voor het privaatieve gebruik van het openbaar domein.

De Vlaamse Regering kan nadere formele en procedurele regels voor de toepassing van dit artikel bepalen.

Er werd voor de Lispersteenweg geen rooilijn opgemaakt waardoor de huidige grens tussen de rooilijn en de openbare weg en de aanpalende eigendommen kan gezien worden als feitelijke rooilijn. Deze feitelijke rooilijn wordt overschreden met 14 cm. Dit kan enkel toegelaten worden mits een akkoord van de wegbeheerder.

De VCRO stelt dat er rekening gehouden moet worden met alle verordeningen (op elk niveau). Conform het Besluit van de Vlaamse Regering houdende vaststelling van een algemene bouwverordening inzake wegen voor voetgangersverkeer dient elke weg voor voetgangersverkeer een geheel obstakelvrije loopweg van minstens 1,00 meter breed te hebben. Deze breedte dient dan ook gegarandeerd te blijven na na-isolatie (de minimale afstand van 1,00 meter mag geteld worden inclusief de breedte van de boordsteen ; indien er een regenwaterafvoer voorzien wordt voor de geïsoleerde voorgevel, dient de afstand van min. 1,00 meter op deze plaats gemeten te worden). Deze gewestelijke regelgeving gaat boven het lokale politiereglement.

In het geval van een woonerf is na-isolatie steeds mogelijk, vermits er steeds een breedte van > 1,5 meter aanwezig is voor voetgangersverkeer. Het enige aandachtspunt hierbij is of de afstand tot bepaalde straatinrichtingen nog voldoende is. Heel concreet dient nog min. 1,0 meter afstand bewaard te worden tussen de geïsoleerde voorgevel en bijvoorbeeld fietsenbeugels. Indien dit niet het geval is, kan ervoor geopteerd worden om de fietsenbeugel op kosten van de aanvrager te verplaatsen.

Voorwaarden :

- Een eventueel aanwezig gevelarmatuur, gevelnet, brandhydrant of parkeerautomaat dient verplaatst te worden op kosten van de aanvrager. De aanvraag hiertoe dient te gebeuren via de dienst technisch bureau van de stad.
- Een eventueel aanwezig straatnaambord op de bestaande gevel zal voor aanvang van de werken door de stadsdiensten verwijderd worden en na de werken opnieuw worden opgehangen op kosten van de aanvrager. De aanvraag hiertoe dient te gebeuren via de dienst technisch bureau van de stad.
- Ter hoogte van de uitdikking van de voorgevel dienen de bestaande stoeptegels weggehaald te worden door de aanvrager en na de werken bijgesneden en teruggeplaatst te worden (gestabiliseerd op wit zand) zodat deze mooi aansluiten aan de nieuwe gevel. Een plaatsbeschrijving dient opgemaakt te worden voor aanvang van de werken. Indien geen plaatsbeschrijving en foto's werden ingediend, wordt ervan uitgegaan dat het voetpad zich in perfecte staat bevindt. In geval van schade na uitvoering van de werken zullen de kostprijs van de beschadigingen en de daarbij noodzakelijke werken doorgerekend worden aan de aanvrager indien de beschadigingen niet hersteld worden door zijn/haar aannemer.

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.

De aanvraag betreft volgens de ingevulde gegevens:

- overdekte constructies bouwen of herbouwen, bestaande overdekte constructies verbouwen met werken aan de afwatering, of uitbreiden.
- verhardingen aanleggen, heraanleggen of uitbreiden.

De hemelwaterverordening is van toepassing.

Volgens de ingevulde gegevens:

Hemelwaterput

De horizontale dakoppervlakte bedraagt 288.7m².

- 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.

Er wordt een hemelwaterput voorzien van 30 000l.

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.

Infiltratievoorziening

Een infiltratievoorziening is verplicht tenzij het goed < 120 m².

De afwaterende oppervlakte bedraagt 166.8m².

Afwijking t.o.v. hemelwaterverordening

De aanvrager vraagt een afwijking t.o.v. de hemelwaterverordening met volgende omschrijving:

Om aan de hemelwaterverordening te voldoen worden er regenwaterputten met een totale capaciteit geplaatst van 30.000L ten gevolge van de noodzakelijke 28.870L.

Hemelwaterrecuperatie wordt tevens voorzien.

Om te voldoen aan de regelgeving voor inzake regenwaterputten, kan er echter niet voldaan worden aan de regelgeving omtrent infiltratie. Volgens de hemelwaterverordening is een infiltratie van een 5.500L/13,34m² noodzakelijk. Rekening houdend met de noodzakelijke regenwaterputten, een private buitenruimte voor het gelijkvloerse appartement, de noodzakelijke verharding voor de parkeergarage én de nabijheid van de naburige percelen, kan er geen infiltratievoorziening geplaatst worden. Wij vragen dan ook een afwijking voor het plaatsen van een infiltratievoorziening.

De afwijking wordt beoordeeld in het advies van de interne cel Intergraal Waterbeheer / Pidpa, Riolering → (zie bespreking adviezen).

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):

- VMM, Afdeling Water
- 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. 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.

Stikstofdecreet is van toepassing.

Het project ligt op ongeveer 980 meter van het habitatrichtlijngebied *Valleigebied van de Kleine Nete met brongebieden, moerassen en heiden*.

Het project ligt op ongeveer 1 kilometer van het VEN-gebied *De Kleine Netevallei ten noorden van Lier*.

Stikstofparagraaf volgens de *de minimis* regel:

Het aantal vervoersbewegingen voor **licht verkeer** van de meergezinswoning bedraagt volgens de ingevulde gegevens 48 vervoersbewegingen/dag (* 365 dagen = 17 520 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 17 520 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 onwortelen, 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 buiten de (gedeeltelijk) vastgestelde archeologische zone. De oppervlakte van het betrokken perceel/de betrokken percelen, is kleiner dan 3.000 m². Een archeologienota is dus niet vereist.

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.

Functionele inpasbaarheid:

De voorziene en deels behouden functies (wonen en kantoor/diensten/vrij beroep) zijn inpasbaar in de omgeving.

Mobiliteitsimpact:

De verkeersbewegingen die gegenereerd worden kunnen niet op een normale manier opgenomen worden in de bestaande verkeersstromen. Dit blijkt uit het gevraagde mobiliteitsadvies (ongunstig), zie bespreking adviezen.

Schaal, ruimtegebruik en bouwdichtheid:

Inplanting en gabarit van het gebouw zijn niet aanvaardbaar. Het ontwerp schaalt zich niet op een goede manier in de omgeving.

Volgens de algemeen gehanteerde richtlijnen in Lier gelden volgende maximale bouwdieptes; 17m op het gelijkvloers, 13m op de eerste verdieping en 9m dakbasis. Als het vergund geacht karakter (vermoeden van vergunning) voldoende aangetoond wordt, kan er binnen dat vergund geachte volume verbouwd worden. Bij de aanvraag werden bewijsstukken toegevoegd om dit aan te tonen. Het gelijkvloers komt grotendeels overeen met de aangeleverde schets op de kadastrale fiche. De verdiepingen blijven ongekend. Het hoofdvolume en het magazijn/bijgebouw lijken al minstens zichtbaar op de aangeleverde luchtfoto van 1971, op deze foto zijn de aanbouwen niet voldoende duidelijk. Echter wordt er, naast de volgens de aanvrager vergund geachte toestand, nog een uitbreiding en dus ook (bijkomende) afwijking van het algemeen gehanteerd gabarit op de tweede verdieping aangevraagd. Dit kan niet toegelaten worden.

Volgens de algemeen gehanteerde richtlijnen in Lier zijn volgende regels/voorwaarden voor dakkapellen van toepassing:

- *Hoogte van de bovenkant dakkapel max 1/2e hoogte van het dak*
- *Dak dakkapel plat*
- *Breedte max 2/3 breed*
- *0.40m naar achter tov voorgevel*
- *Min 60cm van de perceelgrenzen*

Hieraan wordt niet voldaan. Deze afwijking kan niet toegelaten worden.

Het appartement op het gelijkvloers wordt aanzien als wonen in tweede lijn. Dit is niet aanvaardbaar.

Bovenstaande kan niet opgelost worden door het opleggen van voorwaarden, dit vergt te grote plaanpassingen en er heerst nog (deels) onduidelijkheid over het vergund geacht karakter. Bijgevolg moet de aanvraag geweigerd worden.

De feitelijke rooilijn t.h.v. de voorgevel wordt overschreden d.m.v. het isoleren en bekleden. Er werd voor de Lispersteenweg geen rooilijn opgemaakt waardoor de huidige grens tussen de rooilijn en de openbare weg en de aanpalende eigendommen kan gezien worden als feitelijke rooilijn. Deze feitelijke rooilijn wordt overschreden met 14 cm. Dit kan enkel toegelaten worden mits een akkoord van de wegbeheerder. Zie decretale beoordeling en advies wegbeheerder.

Woonkwaliteit:

Beoordeling woonkwaliteit volgt in het advies cel wonen.

Bijdrage aan de verhoging van het ruimtelijk rendement:

Artikel 4.3.1§2, 2° stelt dat het vergunningverlenende bestuursorgaan ook met de bijdrage van het aangevraagde aan de verhoging van het ruimtelijk rendement rekening kan houden.

De aanvraag doet geen betekenisvolle bijdrage tot de verhoging van het ruimtelijk rendement, doch respecteert de kwaliteit van de woon- en leefomgeving. Het aangevraagde past zich in de betrokken omgeving in.

Visueel vormelijke aspecten:

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

Bodemreliëf:

Het bodemreliëf wijzigt niet of weinig.

Hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen:

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

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

Conclusie goede ruimtelijke ordening:

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

Bespreking openbaar onderzoek / standpunt burelen

Volgens artikel 83 van het besluit van de Vlaamse regering van 27 november 2015 betreffende de omgevingsvergunning, moet er geen openbaar onderzoek worden ingesteld.

Als de vergunningsaanvraag betrekking heeft op de oprichting, uitbreiding of afbraak van scheidingsmuren of muren die in aanmerking komen voor gemene eigendom, vraagt het bevoegde bestuur met een beveiligde zending het standpunt van de eigenaars van de aanpalende percelen, ongeacht of zij de aanvraag al dan niet mee ondertekend hebben. De eigenaars bezorgen hun standpunt binnen een vervalt termijn van dertig dagen die ingaat op de dag na de dag van ontvangst van het verzoek om een standpunt van het bevoegde bestuur, aan het bevoegde bestuur dat erom gevraagd heeft. Deze bepaling is niet van toepassing in het geval van een goedgekeurde verkaveling, waarbij het een scheiding betreft tussen 2 kavels uit de verkaveling.

De aanpalende eigenaar(s) werden aangeschreven aangezien de aanvraag betrekking heeft op de oprichting, uitbreiding of afbraak van scheidingsmuren of muren die in aanmerking komen voor gemene eigendom.

De aanpalende eigenaars hebben geen standpunt uitgebracht.

Beoordeling uitgebrachte adviezen

De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio Centraal heeft op 30 januari 2026 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 (30 januari 2026).

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

Brandweer Lier heeft op 23 januari 2026 onder ref. P21345-001/01 volgend advies uitgebracht: voorwaardelijk gunstig

Het volledige brandweeradvies is terug te vinden op het omgevingsloket.

De eindconclusie van het advies luidt als volgt: voorwaardelijk gunstig (23 januari 2026).

Het standpunt van Brandweer Lier wordt bijgetreden, de volgende voorwaarde zou worden opgelegd in een vergunning :

- **De bijgevoegde maatregelen opgelegd in het advies van Brandweerzone Rivierenland (ref. P21345-001/01) van 23 januari 2026 strikt na te leven.**

Infrabel NV heeft op 28 januari 2026 onder ref. 3516.2026.034.Lier volgend advies uitgebracht: voorwaardelijk gunstig

- Ons kenmerk: 3516.2026.034.Lier

Ref.: OMV 2024152216

NV Infrabel geeft een voorwaardelijk positief advies voor de omgevingsvergunning van SAS voor de verbouwingswerken in de Lispersteenweg 78, 2500 Lier.

De veiligheidsafstanden en de algemene voorwaarden m.b.t. bouwaanvragen dienen strikt te worden nageleefd (zie bijlage).

Infrabel wijst erop dat de achterbouw mogelijk in conflict komt met de aan te leggen fietsostrade F3. Bijkomend advies hieromtrent dient gevraagd te worden aan de provincie Antwerpen.

De eindconclusie van het advies luidt als volgt: voorwaardelijk gunstig (28 januari 2026).

Het standpunt van Infrabel NV wordt bijgetreden, de volgende voorwaarde zou worden opgelegd in een vergunning :

- **De voorwaarden en maatregelen opgelegd in het advies van Infrabel NV van 28/01/2026 onder ref. 3516.2026.034.Lier moeten strikt worden nageleefd.**

Pidpa - Distributie werd op 15 januari 2026 om advies gevraagd, maar heeft geen advies uitgebracht. Het advies wordt geacht stilzwijgend gunstig te zijn.

Pidpa - Riolerings heeft op 16 januari 2026 onder ref. L-30-347/ 208385 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:
 - 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 dient aangesloten te worden op de gemengde riolering langsheen de Lispersteenweg.
 - De RWA-afvoer mag aangesloten worden op de gemengde riolering langsheen de Lispersteenweg.
 - 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.
 - 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 hemelwaterputten met een volume van 4 x 7.500 liter voldoen aan de GSVH. Hierop worden alle dakafvoeren aangesloten.
 - 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 4 wooneenheden aangesloten op het hergebruik, waarmee wordt voldaan aan de GSVH
 - Op basis van de motivatienota toegevoegd aan het dossier wordt in dit specifieke geval de gevraagde uitzondering op het plaatsen van een infiltratievoorziening toegestaan.
 - Waterdoorlatende verhardingen met een hellingspercentage van minder dan 2% dienen niet te worden opgenomen in de berekening voor de dimensionering van de hemelwatervoorzieningen.
 - De oppervlakte van de onverharde zone dient minimaal een vierde van de afwaterende oppervlakte te bedragen.
 - Een voldoende gedimensioneerde (volgens 'waterwegwijzer bouwen en verbouwen') en goed werkende voorbehandelingsinstallatie (septische put) op de afvoer van de toiletten is verplicht.
 - De septische put werd op het plan ingetekend met een volume van 3.000 liter.
 - 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:

- 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).

- Dossierkost

Er dient door de ontwikkelaar een éénmalige dossierkost betaald te worden van € 500,00 euro (excl. BTW), zoals vermeld in punt 2.b. en conform artikel 5 van het ontwikkelingsreglement (deze dossierkost dient betaald te worden nadat de vergunning werd afgeleverd).

2.b. Algemene voorwaarden:

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

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

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

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

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

- 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 gunstig.

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

De eindconclusie van het advies luidt als volgt: voorwaardelijk gunstig (16 januari 2026).

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

- **De voorwaarden en maatregelen opgelegd in het advies van Pidpa – Riolering van 16/01/2026 onder ref. L-30-347/ 208385 moeten strikt worden nageleefd.**

Vlaamse Milieumaatschappij heeft op 19 januari 2026 onder ref. WT 2025 2139_1 volgend advies uitgebracht: geen advies

- In het kader van de watertoets moet er in de volgende gevallen verplicht advies gevraagd worden aan de VMM

– team watertoets:

Oppervlaktewater:

- het project is geheel of gedeeltelijk opgenomen in de advieskaart watertoets (www.waterinfo.be/watertoets) en VMM is aangeduid als een bevoegde adviesinstantie;
- het project heeft betrekking 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 en het project watert af naar een onbevaarbare waterloop van de eerste categorie;

- het project bevindt zich binnen de bedding van een onbevaarbare waterloop van eerste categorie, op minder dan 20 meter afstand van de kruin van de talud van de onbevaarbare waterlopen van eerste categorie of binnen een afgebakende oeverzone langs een onbevaarbare waterloop van eerste categorie.

Grondwater:

Het project is gelegen binnen een beschermingszone voor drinkwaterwinning en heeft betrekking op:

- een verkavelingsaanvraag met een globale oppervlakte groter dan 1 hectare, waarbij in de aanleg van wegen wordt voorzien;
- 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;
- ondergrondse constructies, met uitzondering van funderingspalen en leidingen met een diameter tot 1 meter, die dieper gelegen zijn dan 5 meter onder het maaiveld en een ondergrondse horizontale lengte hebben van meer dan 100 meter.

Provincie:

De provincie is aanvrager van het project.

Geen enkele van deze gevallen is hier van toepassing. De VMM – team watertoets is bijgevolg niet bevoegd om in het kader van de watertoets advies te geven over dit dossier. Het watertoetsinstrument, een internettoepassing die via www.watertoets.be kan worden aangewend, laat de vergunningverlener toe om de richtlijnen op een vlotte manier toe te passen. Een afdruk van het rapport van dit instrument geeft voor elk dossier aan wie de adviesinstanties zijn en voor welke aspecten die instanties advies moeten verlenen. Daarnaast reikt, indien gewenst, het instrument voorbeeldparagrafen aan voor de vergunningverlener bij dossiers waar geen advies meer gevraagd moet worden.

De eindconclusie van het advies luidt als volgt: geen advies (19 januari 2026).

Het standpunt van Vlaamse Milieumaatschappij wordt bijgetreden.

Wyre heeft op 16 januari 2026 volgend advies uitgebracht: voorwaardelijk gunstig

- **Netuitbreiding nodig:**

Wij zijn nagegaan welke aanpassing van de infrastructuur van Wyre nodig is om dit project aansluitbaar te maken.

Wij vragen om onderstaande voorwaarden op te nemen in de vergunning:

Onze studiedienst stelde vast dat er een netuitbreiding nodig is om dit project aansluitbaar te maken.

De kosten van deze uitbreiding zijn ten laste van de aanvrager. Het technisch ontwerp en de offerte kan de aanvrager verkrijgen bij:

Wyre => Coax Build Support Liersesteenweg 4 2800 Mechelen 015 89 81 10

cbs@wyre.be.

Gelieve deze aanvraag minstens 4 maanden voor oplevering van het gebouw in te dienen.

Bij afbraak van gebouwen waarop kabels bevestigd zijn en voor het aanvragen van het verplaatsen van bestaande apparatuur, is het belangrijk om minstens 12 weken voor de start van de werken de aanvraag online in te dienen via <https://www.wyre.be/nl/aanpassingswerken> ;

Indien van toepassing zal hiervoor een aparte offerte worden opgesteld. Deze vaststelling omvat niet de aftak- en aansluitkosten van de abonnee. Deze worden later met de gekozen provider verrekend.

De eindconclusie van het advies luidt als volgt: voorwaardelijk gunstig (16 januari 2026).

Het standpunt van Wyre wordt bijgetreden, de volgende voorwaarde zou worden opgelegd in een vergunning :

- **De voorwaarden en maatregelen opgelegd in het advies van Wyre van 16/01/2026 moeten strikt worden nageleefd.**

Cel Integraal Waterbeheer heeft geen advies uitgebracht. Het advies wordt geacht stilzwijgend gunstig te zijn.

Cel Mobiliteit heeft volgend advies uitgebracht: ongunstig

Het magazijn leent zich niet voor het stallen van auto's. Enerzijds zijn ze niet voldoende bereikbaar. Het is namelijk een zeer krappe in- en uitrijruimte. Via de verste parkeerplaatsen zou men te ver een moeilijke manoeuvre achteruit moeten uitvoeren om terug uit te rijden. Anderzijds zijn de afmetingen van de plaatsen niet realistisch. De breedte van een parkeerplaats dient minimaal 2.40m te zijn en de lengte minimaal 5m. In praktijk zullen de meeste auto's te veel uitsteken (als ze rond de 5m lengte zijn), waardoor er te weinig manoeuvreer- en uitrijruimte is.

Het enige gangbare alternatief is wellicht het creëren van maximaal 2 verticale parkeerplaatsen helemaal vooraan het magazijn met deze afmetingen. 2 parkeerplaatsen zouden bovendien nog volstaan voor het project. De fietsenstallingen zouden in dat geval erachter moeten komen met voldoende ruimte langs beide parkeerplaatsen om te kunnen passeren.

Er zijn onvoldoende fietsenstallingen. De norm is om per slaapkamer een fietsplaats te voorzien plus één per woongegelegenheid in geheel. Dat zou uitkomen op 9 fietsplaatsen, waardoor 1 bijkomende fietsplaats benodigd is.

De eindconclusie van het advies luidt als volgt: ongunstig (16 februari 2026).

Het ongunstig standpunt van Cel Mobiliteit wordt bijgetreden de aanvraag moet geweigerd worden.

Cel Ondernemen heeft volgend advies uitgebracht: gunstig

Gunstig advies voor de functie kantoor/dienstverlening/vrij beroep op deze locatie.

De eindconclusie van het advies luidt als volgt: gunstig (15 januari 2026).

Het standpunt van Cel Ondernemen wordt bijgetreden.

Cel technisch bureau heeft volgend advies uitgebracht: voorwaardelijk gunstig

Projectinhoudversie 4

Het aanbrengen van gevelisolatie kan tot een dikte van 14 cm (incl. afwerking) voorbij de rooilijn toegestaan worden, op voorwaarde dat de bestaande regenwaterafvoeren en brievenbussen ingewerkt worden in de dikte van de isolatie. Zo blijft de netto doorgang voor verkeer en voetgangers behouden. Kosten voor het (tijdelijk) verplaatsen van installaties van openbaar nut (nutsleidingen, openbare verlichting, verkeersborden,...) zijn ten laste van de aanvrager.

Het advies van Pidpa m.b.t. riolering wordt integraal gevolgd.

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

Het aanbrengen van gevelisolatie kan tot een dikte van 14 cm (incl. afwerking) voorbij de rooilijn toegestaan worden, op voorwaarde dat de bestaande regenwaterafvoeren en brievenbussen ingewerkt worden in de dikte van de isolatie. Zo blijft de netto doorgang voor verkeer en voetgangers behouden. Kosten voor het (tijdelijk) verplaatsen van installaties van openbaar nut (nutsleidingen, openbare verlichting, verkeersborden,...) zijn ten laste van de aanvrager.

Het advies van Pidpa m.b.t. riolering wordt integraal gevolgd.

De eindconclusie van het advies luidt als volgt: voorwaardelijk gunstig (19 januari 2026).

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

- **Het aanbrengen van gevelisolatie kan tot een dikte van 14 cm (incl. afwerking) voorbij de rooilijn toegestaan worden, op voorwaarde dat de bestaande regenwaterafvoeren en brievenbussen ingewerkt worden in de dikte van de isolatie. Zo blijft de netto doorgang voor verkeer en voetgangers behouden. Kosten voor het (tijdelijk) verplaatsen van installaties van openbaar nut (nutsleidingen, openbare verlichting, verkeersborden,...) zijn ten laste van de aanvrager.**
- **Het advies van Pidpa m.b.t. riolering wordt integraal gevolgd.**

Cel Wonen heeft volgend advies uitgebracht: voorwaardelijk gunstig

De aanvraag betreft het omvormen van een bestaande eengezinswoning naar een meergezinswoning met commerciële ruimte aan de straatzijde en daarachter en -boven drie woonentiteiten: één duplex één-slaapkamerappartement in de achterbouw, één twee-slaapkamerappartement op de eerste verdieping, en een duplex drie-slaapkamerappartement onder het dak. Elke woonentiteit heeft een private buitenruimte, maar er is geen groene/ontharde buitenruimte op het perceel. Achter het gebouw ligt een magazijn dat ingericht wordt als parkeergarage voor fietsen en auto's, bereikbaar via een onderdoorgang.

Gezien de druk op de woningmarkt en het slinkende aanbod voor gezinnen in de stad, dient steeds voorzichtig omgesprongen te worden met een aanvraag voor het vermeerderen van wooneenheden. Als principiële voorwaarden voor het opsplitsen van een eengezinswoning in drie entiteiten, wordt een ondergrens van 250 m² bruto vloeroppervlakte gehanteerd en minstens één nieuwe entiteit met minimum drie slaapkamers gevraagd. Dit is hier het geval, al wordt binnen het volume ook een commerciële ruimte ingericht (gelijkvloers aan de straatzijde).

Daarnaast dient de woningkwaliteit van de resulterende entiteiten voldoende hoog te zijn. Het duplex één-slaapkamerappartement achteraan is compact maar mits enkele beperkte aanpassingen aanvaardbaar. De badkamer incl. toilet is met 3m² te klein, maar kan nog uitgebreid worden ten koste van de berging. Door de gesloten zijgevels en het achterliggend magazijn is de lichtinval, natuurlijke ventilatiemogelijkheid en het uitzicht beperkt. Dit kan verbeterd worden door een dakraam toe te voegen boven de woonkamer

en een raam voor verluchtingsmogelijkheid in de berging (of badkamer, mochten deze van locatie wisselen).

Het twee-slaapkamerappartement op de eerste verdieping is voldoende ruim. Het is onduidelijk op de plannen wat de impact is van de trap naar de bovengelegen entiteit. Ook in de gemeenschappelijke trappenhal is de doorgang vrij krap.

Het duplex drie-slaapkamerappartement op de dakverdiepingen heeft een vrij beperkte lichtinval op verdieping 2 als gevolg van het ingesloten terras achteraan, de hoog gepositioneerde dakramen vooraan en de lage verdiepingshoogte. Het terras is te klein voor het aantal bewoners van een drie-slaapkamerappartement. De kamers op verdieping 3 zijn voldoende ruim, maar een aantal functies (bv. toilet en bad) zijn ingetekend op een locatie waar de vrije hoogte minder dan 1m80 bedraagt.

De buitenschil van het gebouw wordt thermisch geïsoleerd. Op de plannen is echter geen akoestische ontkoppeling tussen de woonentiteiten onderling en tussen de woonentiteiten en de commerciële ruimte aangeduid. Bovendien zijn er geen afgesloten inkomssassen voorzien, waardoor ook via de trappenhal akoestische hinder mogelijk is. Het is aangewezen om akoestische isolatie (tegen contactgeluid) te voorzien bij de bestaande tussenvloeren en bij de scheidingsmuur tussen de commerciële ruimte en woonentiteit.

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. Hierbij geldt valbeveiliging bij lage ramen, terrassen en trappen als aandachtspunt.

Volgende voorwaarden werden door **Cel Wonen** opgelegd:

Indien het voorgestelde bouwvolume stedenbouwkundig toegelaten wordt, kan vanuit de dienst wonen een gunstig advies verleend worden mits volgende voorwaarden:

- De badkamer (incl. toilet) van het duplex één-slaapkamerappartement achteraan dient min. 1m² vergroot te worden.
- In het duplex één-slaapkamerappartement achteraan dient een dakraam toegevoegd te worden in de woonkamer en een opengaand raam in de zijgevel, ter hoogte van de berging.
- Badkamers en toiletten zonder opengaand raam dienen voorzien te worden van permanente mechanische ventilatie.
- Het terras van het duplex drie-slaapkamerappartement dient vergroot te worden.
- De badfuncties op de bovenste verdieping dienen gepositioneerd te worden in een zone waar de vrije hoogte min. 1m80 bedraagt.

De eindconclusie van het advies luidt als volgt: voorwaardelijk gunstig (3 maart 2026).

Het voorwaardelijk gunstig standpunt van Cel Wonen zou worden bijgetreden indien, zoals hierboven gesteld, het volledige gabarit aanvaardbaar is maar aangezien dit uit de toetsing goede ruimtelijke ordening niet het geval blijkt, moeten er nieuwe, aangepaste plannen voorgelegd worden en moet het vergund geacht karakter bijkomend aangetoond worden.

ADVIES OMGEVINGSAMBTENAAR

De aanvraag ingediend door SAS BV inzake **uitbreiden en verbouwen van een eengezinswoning met commerciële ruimte naar meergezinswoning van 3we met commerciële ruimte**, gelegen Lispersteenweg 78 te 2500 Lier, wordt **ongunstig** geadviseerd, voor:

Volgende stedenbouwkundige handelingen worden ongunstig geadviseerd:

- Nieuwbouw van bijgebouwen en niet overdekte lage constructie: Verharding
- Verbouwen en/of uitbreiden met functiewijziging en met wijziging van aantal wooneenheden: Meergezinswoning

- Verbouwen en/of uitbreiden van bijgebouwen en niet overdekte lage constructies: Garage

BESLUIT VAN HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 09/03/2026:

Het college van burgemeester en schepenen treedt het advies van de gemeentelijke omgevingsambtenaar integraal bij.

Art. 1:

Het college beslist de aanvraag ingediend door Aleksandr Sazin namens SAS BV inzake het uitbreiden en verbouwen van een eengezinswoning met commerciële ruimte naar meergezinswoning van 3WE met commerciële ruimte, gelegen Lispersteenweg 78, 2500 Lier te weigeren.

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

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

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

De aanvrager mag onmiddellijk gebruikmaken van de omgevingsvergunning:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2° als de ingedeelde inrichting vernield is wegens brand of ontploffing veroorzaakt ten gevolge van de exploitatie;

3° als de exploitatie op vrijwillige basis volledig en definitief wordt stopgezet overeenkomstig de voorwaarden en de regels, vermeld in het decreet van 9 maart 2001 tot regeling van de vrijwillige, volledige en definitieve stopzetting van de productie van alle dierlijke mest, afkomstig van een of meerdere diersoorten, en de uitvoeringsbesluiten ervan. De Vlaamse Regering kan nadere regels bepalen voor de in kennisstelling van de stopzetting.

§ 3. Als de gevallen, vermeld in paragraaf 1, betrekking hebben op een gedeelte van het bouwproject, vervalt de omgevingsvergunning alleen voor het niet-afgewerkte gedeelte van een bouwproject. Een gedeelte is eerst afgewerkt als het, in voorkomend geval na de sloping van de niet-afgewerkte gedeelten, kan worden beschouwd als een afzonderlijke constructie die voldoet aan de bouwtechnische vereisten.

Als de gevallen, vermeld in paragraaf 1 of 2, alleen betrekking hebben op een gedeelte van de exploitatie van de ingedeelde inrichting of activiteit, vervalt de omgevingsvergunning alleen voor dat gedeelte.

Artikel 100. De omgevingsvergunning blijft onverkort geldig als de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit van een project door een wijziging van de indelingslijst van klasse 1 naar klasse 2 overgaat of omgekeerd.

In geval de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit van een project door een wijziging van de indelingslijst van klasse 1 of 2 naar klasse 3 overgaat, geldt de vergunning als aktenaam en blijven de bijzondere voorwaarden gelden.

Artikel 101. De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, worden geschorst zolang een beroep tot vernietiging van de omgevingsvergunning aanhangig is bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, overeenkomstig hoofdstuk 9 behoudens indien de vergunde handelingen in strijd zijn met een vóór de definitieve uitspraak van de Raad van kracht geworden ruimtelijk uitvoeringsplan. In dat laatste geval blijft het eventuele recht op planschadevergoeding desalniettemin behouden.

De termijnen van twee of drie jaar, vermeld in artikel 99, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de archeologische opgraving, omschreven in de bekrachtigde archeologienota overeenkomstig artikel 5.4.8 van het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013 en in de bekrachtigde nota overeenkomstig artikel 5.4.16 van het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013, met een maximumtermijn van een jaar vanaf de aanvangsdatum van de archeologische opgraving.

De termijnen van twee of drie jaar, vermeld in artikel 99, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de bodemsaneringswerken van een bodemsaneringsproject waarvoor de OVAM overeenkomstig artikel 50, § 1, van het Bodemdecreet van 27 oktober 2006 een conformiteitsattest heeft afgeleverd, met een maximumtermijn van drie jaar vanaf de aanvangsdatum van de bodemsaneringswerken.

De termijnen van twee of drie jaar, vermeld in artikel 99, worden geschorst zolang een bekrachtigd stakingsbevel, zoals vermeld in titel VI, niet wordt ingetrokken, hetzij niet wordt opgeheven bij een in kracht van gewijsde gegane beslissing.

De schorsing eindigt van rechtswege wanneer geen opheffing van het stakingsbevel wordt gevorderd of geen intrekking wordt gedaan binnen een termijn van twee jaar vanaf de bekrachtiging van het stakingsbevel.

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

Artikel 52. De Vlaamse Regering is bevoegd in laatste administratieve aanleg voor beroepen tegen uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissingen van de deputatie in eerste administratieve aanleg.

De deputatie is voor haar ambtsgebied bevoegd in laatste administratieve aanleg voor beroepen tegen uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissingen van het college van burgemeester en schepenen in eerste administratieve aanleg.

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

- 1° de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder of de exploitant;
- 2° het betrokken publiek;
- 3° de leidend ambtenaar van de adviesinstanties of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde als de adviesinstantie tijdig advies heeft verstrekt of als aan hem ten onrechte niet om advies werd verzocht;
- 4° het college van burgemeester en schepenen als het tijdig advies heeft verstrekt of als het ten onrechte niet om advies werd verzocht;
- 5° de leidend ambtenaar van het Departement Leefmilieu, Natuur en Energie of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde;

6° de leidend ambtenaar van het Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde.

Artikel 54. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid ingesteld binnen een termijn van dertig dagen die ingaat:

- 1° de dag na de datum van de betekening van de bestreden beslissing voor die personen of instanties aan wie de beslissing betekend wordt;
- 2° de dag na het verstrijken van de beslissingstermijn als de omgevingsvergunning in eerste administratieve aanleg stilzwijgend geweigerd wordt;
- 3° de dag na de eerste dag van de aanplakking van de bestreden beslissing in de overige gevallen.

Artikel 55. Het beroep schorst de uitvoering van de bestreden beslissing tot de dag na de datum van de betekening van de beslissing in laatste administratieve aanleg.

In afwijking van het eerste lid werkt het beroep niet schorsend ten aanzien van:

- 1° de vergunning voor de verdere exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit waarvoor ten minste twaalf maanden voor de einddatum van de omgevingsvergunning een vergunningsaanvraag is ingediend;
- 2° de vergunning voor de exploitatie na een proefperiode als vermeld in artikel 69;
- 3° de vergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit die vergunningsplichtig is geworden door aanvulling of wijziging van de indelingslijst.

Artikel 56. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid per beveiligde zending ingesteld bij de bevoegde overheid, vermeld in artikel 52.

Als met toepassing van artikel 31/1 bij de Vlaamse Regering een georganiseerd administratief beroep werd ingesteld tegen het besluit van de gemeenteraad over de aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van een gemeenteweg, bevat het beroep op straffe van onontvankelijkheid een afschrift van het beroepschrift bij de Vlaamse Regering.

Degene die het beroep instelt, bezorgt op straffe van onontvankelijkheid gelijktijdig en per beveiligde zending een afschrift van het beroepschrift aan:

- 1° de vergunningsaanvrager behalve als hij zelf het beroep instelt;
- 2° de deputatie als die in eerste administratieve aanleg de beslissing heeft genomen;
- 3° het college van burgemeester en schepenen behalve als het zelf het beroep instelt.

De Vlaamse Regering bepaalt de bewijsstukken die bij het beroep moeten worden gevoegd opdat het op ontvankelijke wijze wordt ingesteld.

Artikel 57. De bevoegde overheid, vermeld in artikel 52, of de door haar gemachtigde ambtenaar onderzoekt het beroep op zijn ontvankelijkheid en volledigheid.

Als niet alle stukken als vermeld in artikel 56, derde lid, bij het beroep zijn gevoegd, kan de bevoegde overheid of de door haar gemachtigde ambtenaar de beroepsindiener per beveiligde zending vragen om binnen een termijn van veertien dagen die ingaat de dag na de verzending van het vervolledigingsverzoek, de ontbrekende gegevens of documenten aan het beroep toe te voegen.

Als de beroepsindiener nalaat de ontbrekende gegevens of documenten binnen de termijn, vermeld in het tweede lid, aan het beroep toe te voegen, wordt het beroep als onvolledig beschouwd.

Beroepsmogelijkheden – regeling van het besluit van de Vlaamse Regering decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

- 1° de naam, de hoedanigheid en het adres van de beroepsindiener;
- 2° de identificatie van de bestreden beslissing en van het onroerend goed, de inrichting of exploitatie die het voorwerp uitmaakt van die beslissing;
- 3° als het beroep wordt ingesteld door een lid van het betrokken publiek:
 - a) een omschrijving van de gevolgen die hij ingevolge de bestreden beslissing ondervindt of waarschijnlijk ondervindt;
 - b) het belang dat hij heeft bij de besluitvorming over de afgifte of bijstelling van een omgevingsvergunning of van vergunningsvoorwaarden;
- 4° de redenen waarom het beroep wordt ingesteld.

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

- 1° in voorkomend geval, een bewijs van betaling van de dossiertaks;
- 2° de overtuigingsstukken die de beroepsindiener nodig acht;
- 3° in voorkomend geval, een inventaris van de overtuigingsstukken, vermeld in punt 2°.

Als de bewijsstukken, vermeld in het tweede lid, ontbreken, kan hieraan verholpen worden overeenkomstig artikel 57, tweede lid, van het decreet van 25 april 2014.

Het beroepsdossier wordt ingediend met een analoge of een digitale zending.

Het bevoegde bestuur kan bij de beroepsindiener, de vergunningsaanvrager of de overheid die in eerste administratieve aanleg bevoegd is, alle beschikbare informatie en documenten opvragen die nuttig zijn voor het dossier.

De beroepsindiener geeft, op straffe van verval, uitdrukkelijk in zijn beroepschrift aan of hij gehoord wil worden.

Als de vergunningsaanvrager gehoord wil worden, brengt hij het bevoegde bestuur daarvan uitdrukkelijk op de hoogte met een beveiligde zending uiterlijk vijftien dagen nadat hij een afschrift van het beroepschrift als vermeld in artikel 56 van het decreet van 25 april 2014, heeft ontvangen, op voorwaarde dat hij niet de beroepsindiener is.

Beroepsmogelijkheden – regeling “wegenberoep” (het Decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen)

Artikel 31/1. §1. Tegen het besluit van de gemeenteraad over de aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van een gemeenteweg kan in het kader van een schorsend administratief beroep tegen de vergunningsbeslissing een georganiseerd administratief beroep worden ingesteld bij de Vlaamse Regering door de personen of instanties, vermeld in artikel 53. De vereiste, vermeld in artikel 53, tweede lid, is ook van toepassing op het beroep tegen het besluit van de gemeenteraad.

Het beroep leidt tot de vernietiging van het bestreden besluit of tot de afwijzing van het beroep op grond van de onontvankelijkheid of de ongegrondheid ervan.

§ 2. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid met een beveiligde zending ingediend bij de Vlaamse Regering binnen een termijn van dertig dagen, die ingaat op:

- 1° de dag na de datum van de betekening van de bestreden beslissing voor die personen of instanties aan wie de beslissing betekend wordt;
- 2° de dag na het verstrijken van de beslissingstermijn als de omgevingsvergunning in eerste administratieve aanleg stilzwijgend geweigerd wordt;
- 3° de dag na de eerste dag van de aanplakking van de bestreden beslissing in de overige gevallen.

De indiener van het beroep bezorgt op straffe van onontvankelijkheid gelijktijdig met de beveiligde zending van het beroep aan de Vlaamse Regering, een afschrift van het beroepschrift met een beveiligde zending aan het college van burgemeester en schepenen en aan de bevoegde beroepsinstantie, vermeld in artikel 52.

§ 3. Het college van burgemeester en schepenen bezorgt het volledige dossier of een afschrift daarvan onmiddellijk na de ontvangst van het afschrift van het beroepschrift, aan het Departement Mobiliteit en Openbare Werken.

§ 4. De Vlaamse Regering neemt een beslissing over het beroep binnen een termijn van negentig dagen, die ingaat de dag na de ontvangst van het dossier, vermeld in paragraaf 3. Die termijn is een termijn van orde.

De Vlaamse Regering brengt de indiener van het beroepschrift, de bevoegde overheid en de gemeente onmiddellijk op de hoogte van haar beslissing.

§ 5. Het besluit van de gemeenteraad over de aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van een gemeenteweg kan alleen worden vernietigd:

- 1° wegens strijdigheid met het decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen;
- 2° wegens strijdigheid met de doelstellingen en principes, vermeld in artikel 3 en 4 van het decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen, en in voorkomend geval het gemeentelijk beleidskader en afwegingskader, vermeld in artikel 6 van hetzelfde decreet;
- 3° wegens de niet-naleving van een substantiële vormvereiste.

Mededeling

Deze gegevens kunnen worden opgeslagen in een of meer bestanden. Die bestanden kunnen zich bevinden bij de gemeente, waar u de aanvraag hebt ingediend, bij de provincie, en ook bij de Vlaamse administratie, bevoegd voor de omgevingsvergunning. Ze worden gebruikt voor de behandeling van uw dossier. Ze kunnen ook gebruikt worden voor het opmaken van statistieken en voor wetenschappelijke doeleinden. U hebt het recht om uw gegevens in deze bestanden in te kijken en zo nodig de verbetering ervan aan te vragen.

Voor de burgemeester
Opdracht 26/12/2024

Katrijn Bosschaerts
Algemeen directeur

Charlotte Schwagten
Schepen