



Dossiernummer **2025/324/OMV\_2025137410**  
Energieprestatienummer 12021-G-2025324

## **BESLUIT VAN HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN TOT HET VERLENING VAN EEN OMGEVINGSVERGUNNING MET VOORWAARDEN**

---

De aanvraag ingediend door de heer Paul Van den Broeck met als contactadres Grote Markt 57 te 2500 Lier, werd per beveiligde zending verzonden op 18 november 2025 en vervuldigd op 18 december 2025

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

De aanvraag heeft betrekking op een terrein, gelegen Mosdijk 10, 2500 Lier, kadastraal gekend als afdeling 1 sectie G nr. 355D.

Het betreft een aanvraag tot opsplitsen en verbouwen eengezinsrijwoning naar 2 appartementen.

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 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 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**

**Perceelnummer :** (afd. 1) sectie G 355 D

**gebouwen opgericht voor maart 1962:**

Volgens de administratie van het kadaster betreft het een gebouw waarvan de opbouw werd beëindigd tussen 1850 en 1875.

De functie (van het gebouw) wordt volgens het kadaster omschreven als huis.

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

- **Stedenbouwkundige vergunning** (62/3) d.d. 2 februari 1962 voor verbouwen eigendom werd bekomen door het college van burgemeester en schepenen.
- **Omgevingsvergunning** (2021/494) d.d. 8 september 2022 voor omvormen van een huis naar hotel met 5 kamers en het verbouwen en uitbreiden werd voorwaardelijk vergund door de deputatie.
- **Omgevingsvergunning** (2025/128) d.d. 1 september 2025 voor opsplitsen eengezinsrijwoning in 2 appartementen werd geweigerd door het college van burgemeester en schepenen.

Bouwmisdrijven

- Er zijn geen bouwmisdrijven gekend voor het betrokken goed.

|                                                    |
|----------------------------------------------------|
| <b>BESCHRIJVING VAN DE OMGEVING EN DE AANVRAAG</b> |
|----------------------------------------------------|

**Beschrijving van de omgeving**

Het betreft een rijwoning in een stadsgezicht, in de oude stadskern.

Het pand maakt deel uit van gesloten bebouwing bestaande uit 2 of 3 bouwlagen met zadeldak, voornamelijk bestemd als éengezinswoningen, maar ook appartementsgebouwen, en een hotel/feestzaal.

*Het gebouw maakt deel uit van beschermd stads- of dorpsgezicht Mosdijk – relictnummer ID: 4649*

*Beschrijving*

*De bescherming als stadsgezicht betreft de bebouwing, de kaaimuur en de bomenrij gelegen aan de Mosdijk.*

*De Koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen (KCML) bracht een advies uit waarbij de historische en artistieke waarde van het stadsgezicht als volgt werd gemotiveerd: Het betreft de rechteroever van de Binnennete tegenover het domein van het voormalige klooster van de Engelse thesianen. De waterkant doet zich voor als een versteende oever met kademuur en recente aanplanting van een bomenrij. De bebouwing van de Mosdijk is vrij gevarieerd wat wijst op veel bewaarde kernen met aangepaste straatgevel, en tot nu toe slechts een enkele volledige nieuwe bouw. Onroerend Erfgoed Antwerpen, Beschermingsdossier DA000775, 10 stadsgezichten te Lier, advies KCML (1992).*

*Waarden*

*Mosdijk: het geheel van de panden Mosdijk 1-18 evenals de kaaimuur en bomenrij is beschermd als stadsgezicht omwille van het algemeen belang gevormd door de: historische waarde, artistieke waarde.*

*Het gebouw is gelegen in de UNESCO bufferzone van Stadhuis van Lier met belfort: buffer  
Relictnummer 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.*

De omschrijving volgt verder in het advies van cel erfgoed.

**Beschrijving van de stedenbouwkundige handelingen**

**Aangevraagde handeling**

- Verbouwen en/of uitbreiden zonder functiewijziging en met wijzigen van aantal wooneenheden: Gebouw A

**Omschrijving aangevraagde handelingen**

De aanvraag voorziet het verbouwen van een eengezinswoning naar meergezinswoning met twee appartementen.

Het hoofdvolume (voor- en achtergevel, scheidingsmuren) van de woning (hoofdvolume) blijft behouden. Op het gelijkvloers is er een nieuwe aanbouw voorzien tot een bouwdiepte van 17,57m aan de linkerkant en 18,45m aan de rechterkant.

Op de eerste en tweede verdieping is er ook nog een uitbreiding voorzien achter het bestaande te behouden hoofdvolume langs de rechterkant tot op de bouwdiepte van 18,45m en kroonlijsthoogte van 9.59m ten opzichte van de nulpas zijnde 5.57 TAW. Deze aanbouw houdt een afstand van ongeveer 2,15m ten opzichte van de linkerburen, de kroonlijsthoogte op het gelijkvloers bedraagt 3.72m ten opzichte van de nulpas zijnde 5.57 TAW.

Het dakgebinte wordt vervangen, achteraan wordt er een dakkapel voorzien als uitbreiding. In het voorste dakvlak worden twee kleinere dakkapellen geplaatst.

Beide appartementen worden ingericht als duplex. Het eerste appartement (gelijkvloers en eerste verdieping) heeft drie slaapkamers, het tweede appartement heeft twee slaapkamers.

**Geen functiewijziging**

De voorgelegde aanvraag heeft volgende functie: wonen.

Deze functie blijft ongewijzigd.

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;**

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.

**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.

## STADSGEZICHT

§ 3. Het agentschap van het beleidsdomein Omgeving dat belast is met de uitvoering van het beleid inzake **onroerend erfgoed** verleent advies als het voorwerp van de vergunningsaanvraag betrekking heeft op:

1° gronden die liggen in een voorlopig of definitief beschermde archeologische site, een voorlopig of definitief beschermd monument, een voorlopig of definitief beschermd cultuurhistorisch landschap of een voorlopig of definitief beschermd stads- of dorpsgezicht, in voorkomend geval met inbegrip van de overgangszones, vermeld in het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013;

2° percelen in erfgoedlandschappen in de volgende gevallen:

- a) bij percelen in gemengd openruimtegebied met cultuurhistorische waarde;
- b) bij het optrekken of plaatsen van een constructie in agrarisch gebied in de ruime zin of in ruimtelijk kwetsbaar gebied;
- c) bij aanmerkelijke reliëfwijzigingen, het aanleggen of wijzigen van recreatieve terreinen of het gewoonlijk gebruiken, aanleggen of inrichten van een grond als vermeld in artikel 4.2.1, 5°, van de VCRO;

3° goederen die erkend zijn als werelderfgoed of die in de bufferzone van het werelderfgoed liggen conform artikel 11 van de overeenkomst inzake de bescherming van het cultureel en natuurlijk erfgoed van de wereld, opgemaakt in Parijs op 16 november 1972, in de volgende gevallen :

- a) als de goederen voorkomen op de lijst van het werelderfgoed;
- b) als de percelen in de bufferzone, zoals goedgekeurd door het UNESCO-werelderfgoedcomité, op minder dan honderd meter van het werelderfgoed liggen;
- c) als de percelen in de bufferzone, zoals goedgekeurd door het UNESCO-werelderfgoedcomité, op meer dan honderd meter van het werelderfgoed liggen, waarbij de constructie een hoogte van meer dan vijftien meter heeft of bereikt.

In afwijking van het eerste lid wordt het advies verleend door de Vlaamse Commissie Onroerend Erfgoed als een beroep middelen opwerpt over het advies van het agentschap, vermeld in het eerste lid, of over de behandeling van dat advies door de overheid, bevoegd in eerste administratieve aanleg.

§ 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.

- 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 (zonder publieke functie):
  - Groepswoningbouw (o.a. appartementsgebouwen, kamerwoningen, ...)

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

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

- een toename van verkeersgenererende bewegingen

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
- toepassing van bescheiden woonaanbod (vanaf 10 WE groepswoningbouwproject)

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
- wanneer advies van Onroerend Erfgoed vereist is
- beeldversterkende panden waarbij het wenselijk is deze te behouden
- panden die gelegen zijn in een beheersplan (in opmaak)

## 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.

### **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 Mosdijk een voldoende uitgeruste openbare weg is. De aanvraag beoogt niet de oprichting van een bedrijfswoning. De aanvraag ligt niet in een reservatiestrook. Verder is het goed niet getroffen door een rooilijn. 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](http://www.toegankelijkgebouw.be).

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

### **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.
- het aanleggen van een afwatering voor constructies of verhardingen waarvan het hemelwater voorheen op natuurlijke wijze in de bodem infiltreerde.

De hemelwaterverordening is van toepassing, behalve voor wat betreft bepaalde verhardingen/dakoppervlaktes want dit betreft overdekte constructies / verhardingen die, volgens de aanvrager, zonder afvoersysteem (uitgezonderd regenpijpen en dakgoten) afwateren in een onverharde zone op eigen terrein. Deze onverharde zone heeft een minimale oppervlakte van  $\frac{1}{4}$  van de afwaterende oppervlakte.

*De oppervlakte waaronder zich ondergrondse constructies bevinden die verhinderen dat het hemelwater infiltreert (zoals ondergrondse parkeergarages, hemelwaterputten, septische putten, ...) wordt niet in rekening gebracht bij de onverharde zone.*

### **Hemelwaterput**

De horizontale dakoppervlakte bedraagt 113 m<sup>2</sup>.

- Het minimale volume van de hemelwaterput(ten) bij een meerdere woonegelegenheden bedraagt min. 100 l/m<sup>2</sup> dakoppervlakte. Per overschreden schijf van 5.000 l wordt minimaal één wooneenheid aangesloten.

Er wordt een hemelwaterput van 10 000l voorzien.

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.

Voor de delen van het dakoppervlak die voorzien zijn van een groendak, is de aansluiting op een hemelwaterput niet verplicht.

### **Infiltratievoorziening**

Een infiltratievoorziening is verplicht tenzij het goed < 120 m<sup>2</sup>.

De afwaterende oppervlakte bedraagt 53 m<sup>2</sup>. De infiltratievoorziening heeft een inhoud van 1800 l en een oppervlakte van 12 m<sup>2</sup>.

De infiltratievoorziening moet bovengronds (maximale diepte 50 cm onder het maaiveld) worden aangelegd en de eventuele noodoverlaat moet zich op minder dan 30 cm onder het maaiveld bevinden, behoudens eventuele voorwaarden opgelegd door de bevoegde wateradviesinstantie/ bij te hoge grondwaterstand. In de ingevulde gegevens bij de aanvraag bedraagt de diepte van de infiltratievoorziening 30 cm.

**Er wordt een document toegevoegd met motivatie dat bovenstaande afdoende buffer- en infiltratiecapaciteit heeft.**

Zie beoordeling uitgebrachte 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):

- 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 werd een MER-screeningsnota toegevoegd / 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 1300 meter van het habitatrichtlijngebied Schelde- en Durmeëstuarium van de Nederlandse grens tot Gent.

Het project ligt op ongeveer 1200 meter van het VEN-gebied De Nete en Netekanaal.

**Stikstofparagraaf** volgens de *de minimis* regel:

Het aantal vervoersbewegingen voor **licht verkeer** van de meergezinswoning bedraagt volgens de ingevulde gegevens 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 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 in een (gedeeltelijk) vastgestelde archeologische zone. De perceeloppervlakte is echter < 300 m<sup>2</sup> (volgens bijgevoegd opmetingsplan), 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.

Functionele inpasbaarheid:

De behouden functie (wonen) is inpasbaar in de omgeving.

Mobiliteitsimpact:

De verkeersbewegingen die gegenereerd worden kunnen op een normale manier opgenomen worden in de bestaande verkeersstromen. Dit blijkt ook uit het gevraagde interne mobiliteitsadvies.

Schaal, ruimtegebruik en bouwdichtheid:

Inplanting en gabarit van het gebouw zijn aanvaardbaar. De aanvraag voorziet in een normaal ruimtegebruik en een bouwdichtheid binnen de grenzen zoals bepaald voor de plaats. Het ontwerp schaaft zich op een goede manier in de omgeving, mits het opleggen van een voorwaarde.

*Volgens de algemeen gehanteerde richtlijnen in Lier bedraagt de maximaal toelaatbare bouwdiepte op het gelijkvloers 17m, eerste verdieping 13m (eventuele tweede verdieping 9m) en dakbasis 9m met kroonlijsthoogte van 3,5m voor het gelijkvloers en 6,5m eerste verdieping. Indien de burelen een verdere bouwdiepte of hogere kroonlijsthoogte vergund zouden hebben, kan hier eventueel (deels) op aangesloten worden. Er zou ook binnen het eigen vergunde/vergund geachte volume verbouwd kunnen worden.*

In de aanvraag OMV\_2021146435 werd een gelijkaardig gabarit aangevraagd en vergund. Tegen de rechter perceelsgrens wordt de bestaande achterbouw, aansluitend op het hoofdvolume, vervangen door een nieuwe achterbouw bestaande uit 3 bouwlagen. De totale bouwdiepte, gemeten op de rechter perceelsgrens, komt maximaal op 18m45. Het nieuwe volume bevindt zich binnen het profiel van de bestaande scheidingsmuur op de rechter perceelsgrens. De bouwdiepte van de aanvraag overschrijdt de bouwdiepte van de rechterbuur, met inbegrip van de overdekte terrassen, niet en is dan ook aanvaardbaar.

De kroonlijsthoogte van de nieuwe aanbouw op het gelijkvloers zorgt ook voor een overschrijding van de algemeen gehanteerde richtlijnen. De bestaande scheidingsmuur wordt nog bijkomend opgehoogd, dit is niet aanvaardbaar. Bijgevolg wordt volgende voorwaarde opgelegd: de kroonlijsthoogte van de gelijkvloerse aanbouw mag de bestaande hoogte van de (linker) scheidingsmuur niet overschrijden.

Woonkwaliteit:

Beoordeling woonkwaliteit volgt in het intern advies van 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 stedelijke context. De beoordeling van het eigenlijke esthetische aspect is zeer subjectief. Hierover kan stedenbouwkundig geen appreciatie gegeven worden, dit wordt verder beoordeeld bij de erfgoedaspecten/ advies onroerend erfgoed.

Cultuurhistorische aspecten:

Worden in desbetreffend geval beoordeeld in het advies van Onroerend Erfgoed.

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 basishoudingen voor de preventie van brand en ontploffing waaraan de nieuwe gebouwen moeten voldoen en diens bijlagen.

Conclusie goede ruimtelijke ordening:

De aanvraag kan in overeenstemming worden gebracht met het recht en de goede ruimtelijke ordening door het opleggen van voorwaarden, met inbegrip van het opleggen van een beperkte aanpassing van de ter beoordeling voorgelegde plannen.

- De kroonlijsthoogte van de gelijkvloerse aanbouw mag de bestaande hoogte van de (linker) scheidingsmuur niet overschrijden.

**Bespreking openbaar onderzoek / standpunt burens**

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 vervalltermijn 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.

Volgend(e) standpunt(en) werd(en) uitgebracht:

De bezwaren handelen samengevat over de volgende elementen:

### Gabarit en straatbeeld

- De bezwaarindiener vindt de schaal, bouwdichtheid en ruimtegebruik van het project te zwaar en een te grote maximalistische terreinbezetting.
- Bezwaarindiener vermeldt dat er een grootschalige uitbouw wordt voorzien in plaats van een historisch gebouw, tot een diepte van meer dan 18.45m met een hoge bouwhoogte.
- Volgens de bezwaarindiener wordt de draagkracht van het perceel en omgeving overschreden.

### Mobiliteit en parkeren

- Bezwaarindiener vermeldt geconfronteerd te worden met grotere mobiliteits- en parkeerhinder door de omvorming naar appartementsgebouw. Bezwaarindiener zal op vergevorderde leeftijd nog moeilijker dichtbij eigen woning kunnen parkeren.
- Volgens de bezwaarindiener zal dit project aanleiding geven tot een gebrek aan parkeerplaatsen en haalt aan dat er geen enkele parkeerplaats voorzien wordt voor het project. Deze vermeldt dat het een smalle straat betreft met slechts parkeerplaatsen aan één zijde waarin er vandaag al te weinig parkeerplaatsen zijn en waarvan er al een deel enkel geschikt zouden zijn voor mindervaliden, wat de parkeermogelijkheid nog verder beperkt. De bezwaarindiener moet zo al geregeld verder in de stad parkeren.

### Erfdienstbaarheden, Lichten en zichten, privacy

- De aangevraagde uitbreiding (en ramen op de verdiepingen) zou leiden tot een grote inkijk op de tuin van het naastliggende perceel.
- Er wordt gevraagd om hiermee rekening te houden en om minstens de verplichting op te leggen om gebruik te maken van ondoorzichtige materialen voor de ramen in de achtergevel van de verdiepingen.
- Volgens de bezwaarindiener zal deze een bovenmatige privacyhinder ondervinden. De grote glaspartijen die dieper op het perceel komen zouden voor een bovenmatige inzage in de tuin met zwembad en op de woonvertrekken bezorgen. Daarnaast zou deze inkijk verzwaard worden en zal er meer passage en inzage zijn wegens het omvormen naar appartementsgebouw.
- De grote achterbouw zou visuele hinder veroorzaken voor bezwaarindiener.
- Er worden grote raamvlakken voorzien in zij- en achterkant van de achterbouw. Bezwaarindiener vermeldt dat dit zal zorgen voor bovenmatige hinderaspecten voor omwonenden. Bezwaarindiener haalt meermaals aan dat dit een niet aanvaardbare inbreuk op diens privacy zou betekenen wat draaglijker of getemperd zou kunnen worden door het gebruik van ondoorzichtig glas. Het nieuwe gebruik als appartementsgebouw zal volgens de bezwaarindiener zorgen voor inkijk door een veelvoud aan gezinnen.
- Er wordt aangehaald dat het terras te dicht bij de perceelsgrens zou geplaatst worden en in strijd is met de wettelijke normen. Deze dichte plaatsing zorgt dan ook voor directe inkijk in tuin, patio en passerelle in glas van het naastliggende perceel.
- De bezwaarindiener haalt ook de privacyhinder aan in het beschermd monument ('Tuin Van Oscar Van Rompay') doordat er vanuit grote hoogte in de achterbouw in de waardevolle tuin zal gekeken kunnen worden.
- Bezwaarindiener vermeldt dat de nieuwe functie op tweede verdieping keuken betreft en dat deze rechtstreeks vanaf de tafel in de nachtruimte van deze kijkt. Bezwaarindiener vermeldt verder hoe diens woning is opgebouwd, waarbij er een bijgebouw enkel op het gelijkvloers is ingericht dat dienst doet als leefruimte en keuken, te bereiken via een passerelle volledig uit glas en vastgemaakt aan het hoofdgebouw. Bezwaarindiener haalt specifiek de inkijk in deze passerelle aan, waarlangs deze vaak passeert. Het boompje in de binnenplaats tussen hoofdgebouw en bijgebouw zal geenszins de bovenmatige inkijk tegenhouden, wat in de wintermaanden nog erger zou zijn.

- Er wordt ook bovenmatige inijk op de eerste verdieping aangehaald, waar bureau en slaapkamer zijn. Enkel de lift wordt nog gebruikt om naar de eerste verdieping te gaan. Deze zou uitkomen in een ruimte waar rechtstreeks inzage zou zijn waardoor appartementenbewoners dag en nacht rechtstreeks zicht zouden hebben op bezwaarindiener wanneer men zich van en naar de slaapkamer beweegt en richting lift om aan te kleden. Dit kan niet aanvaard worden; aldus de bezwaarindiener.
- De bezwaarindiener haalt ook bovenmatige lichthinder aan. De nieuwe uitbouw zou de inval van zonlicht drastisch verminderen.
- Bezwaarindiener vermeldt ook de privacyhinder door grote ramen op de verdiepingen in de omliggende tuinen, inclusief een volledig zicht op de tuin van het naastliggende perceel. Volgens de bezwaarindiener zal dit dus door de bewoners van beide appartementen kunnen.

#### Geluidsoverlast

- Het gebruik van het terras op verdieping twee zou geluidshinder veroorzaken volgens de bezwaarindiener.

#### Andere

- Bezwaarindiener geeft een samenvatting van de aangevraagde werken volgens diens interpretatie.
- De bezwaarindiener vermeldt dat er niet uit de plannen kan opgemaakt worden of het terras op voldoende afstand van de perceelsgrens wordt voorzien.

#### Erfgoedaspecten

- Bezwaarindiener somt de erfgoedbescherming van het pand en de omgeving op.
- Bezwaarindiener vermeldt dat de nieuwe bouw van het grote volume en het afbreken van de achtergevel de bescherming niet lijken te respecteren. De nieuwe plannen geven te weinig aandacht aan culturele, esthetische en historische waarde van het gebied en omliggende woningen.
- Bezwaarindiener haalt aan dat er onvoldoende aandacht geschonken werd aan visueel-vormelijke en cultuurhistorische aspecten. Deze vermeldt ook dat de panden rondom de aanvraag deel uitmaken van historisch beschermd stads- en dorpsgezicht.
- Het voorzien van de grote uitbouw met omvangrijke raampartijen en terras zorgt voor inzage in de beschermde panden en tuinen waardoor de kwaliteit van wonen alsook het stads- en dorpsgezicht wordt aangetast volgens de bezwaarindiener.
- Bezwaarindiener vermeldt dat de erfgoedtoets ook aandacht moet hebben voor de omliggende panden.
- Verder haalt deze ook de 'Tuin van Oscar Van Rompay' aan, een beschermd monument gelegen achter het project van aanvraag en somt de erfgoedwaarde hiervan op. Volgens de bezwaarindiener zal de moderne en grootschalige uitbouw een onmiskenbare en nadelige invloed op deze tuin uitoefenen door de visuele hinder namelijk het afsteken van de moderne achterbouw ten opzichte van de overige aanwezige panden. Bezwaarindiener vindt dit niet aanvaardbaar en vraagt minstens een aftoetsing van het aanvaardbaar karakter van het project in het kader van deze beschermde tuin.

#### Evaluatie:

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

- Dit werd reeds besproken bij de goede ruimtelijke ordening en in het advies van het Agentschap Onroerend Erfgoed.

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

- Voor het omvormen van een eengezinswoning naar meergezinswoning met twee appartementen moeten huidig enkel fietsstalplaatsen voorzien worden. Zie ook gunstig advies interne cel mobiliteit.
- De verkeersbewegingen die gegenereerd worden kunnen op een normale manier opgenomen worden in de bestaande verkeersstromen.

De verschillende elementen uit de bezwaren betreffende erfdienstbaarheden, lichten en zichten, privacy zijn van privaatrechtelijke aard en niet van stedenbouwkundige aard. Hierover kan dan ook geen stedenbouwkundige appreciatie gegeven worden. Zaken van privaatrechtelijke aard worden geregeld in het Burgerlijk Wetboek.

- Een omgevingsvergunning wordt verleend onder voorbehoud van de betrokken burgerlijke rechten. Het verlenen van een 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.
- *Inkijk (indien voldoende afstand conform het privaatrecht) is inherent verbonden met bebouwing in het stedelijke woongebied. Een volledige uitsluiting van inkijsmogelijkheden kan in deze stedelijke omgeving bijgevolg niet gegarandeerd worden.*

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

- Deze worden geregeld in het politiereglement en milieuwetgeving.
- Het aspect geluid wordt geregeld in de Vlare Wetgeving. Inbreuken hierop kunnen beteugeld worden aan de hand van deze specifieke wetgeving.

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

- De plannen bevatten voldoende gegevens en maatvoering.

De verschillende elementen uit de bezwaren betreffende erfgoedaspecten kunnen deels worden bijgetreden om volgende redenen:

- Dit wordt besproken en beoordeeld in de voorwaardelijk gunstige adviezen van het Agentschap Onroerend Erfgoed en de interne cel erfgoed.

Aan de elementen die (deels) werden bijgetreden uit de bezwaren kan tegemoet worden gekomen mits het naleven van de opgelegde voorwaarden.

#### **Beoordeling uitgebrachte adviezen**

**Agentschap Onroerend Erfgoed** heeft op 16 februari 2026 onder ref. 4.002/12021/32.26 volgend advies uitgebracht: voorwaardelijk gunstig

- **Gunstig advies onder voorwaarden voor Mosdijk 10, 2500 Lier: Paul Van den Broeck Mosdijk 10 Lier - Duplicaat van 2025051520.**  
Bescherming: Mosdijk  
Beschermingstype: stads- en dorpsgezicht  
Beschermingsbesluit: ministerieel besluit van 8 maart 1993  
Perceelnummer(s): Lier: 1 afd., sectie G, nummer(s): 355D

#### **Motivering**

Het geheel van de panden Mosdijk 1-18 evenals de kaaimuur en bomenrij is beschermd als stadsgezicht omwille van het algemeen belang gevormd door de historische waarde en de artistieke waarde.

De Koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen (KCML) bracht hierbij een advies uit waarbij de historische en artistieke waarde van het stadsgezicht als volgt werd gemotiveerd: Het betreft de rechteroever van de Binnennete tegenover het domein van het voormalige klooster van de Engelse

Theresianen. De waterkant doet zich voor als een versteende oever met kademuur en recente aanplanting van een bommenrij. De bebouwing van de Mosdijk is vrij gevarieerd wat wijst op veel bewaarde kernen met aangepaste straatgevel, en tot nu toe slechts een enkele volledige nieuwe bouw.

De bescherming heeft betrekking op de volledige buitenschil inclusief bedaking. De aanvraag voorziet in het volledig slopen van binnen structuren en vloeren. De historische achtergevel en de voorgevel en scheimuren worden behouden en gerestaureerd. De historische achtergevel wordt (deels) geïntegreerd in het interieur van de nieuwe aanbouw. Schrijnwerk in voorgevel en historische achtergevel wordt vernieuwd in hout naar bestaand historisch model.

Ons advies is gunstig als de handelingen voldoen aan volgende voorwaarden:

- Gevelpleister voorgevel is zoveel als mogelijk te behouden en te herstellen waar nodig, met een dunne vlierbepkeistering in kalkpleister, het geheel te schilderen. Bestaande verflagen worden zoveel als mogelijk behouden onder de nieuwe verflaag
- Er wordt voorafgaand kleuronderzoek uitgevoerd op het buitenschrijnwerk om de historische kleur te bepalen. De kleurkeuze van de eindafwerking wordt op basis hiervan bepaald en voorafgaandelijk ter goedkeuring voorgelegd.
- Nieuw buitenschrijnwerk in de voorgevel en de historische achtergevel is te voorzien van dun dubbel glas met het buitenste blad in getrokken glas (monumentenglas).
- Het vernieuwde buitenschrijnwerk in de raamopeningen op het gelijkvloers (voorgevel) is uit te voeren als kruisraam met acht-vlaks verdeling.
- Historisch hang- en sluitwerk wordt hergebruikt bij gebeurlijke vernieuwing van de ramen in de voorgevel en de historische achtergevel.
- Plannen voor het tuigebouw ontbreken in de aanvraag: de voorgevel (tuinzijde) is te behouden. Een voorstel voor schrijnwerk is voorafgaandelijk ter goedkeuring voor te leggen

De werken zijn potentieel schadelijk/storend of hebben mogelijk negatieve gevolgen voor de erfgoedwaarden en – kenmerken op basis van de direct werkende normen. Onder naleving van de voormelde voorwaarden kunnen de handelingen wel worden aanvaard en dus overeenstemmen met de normen.

Als ze aan deze voorwaarden voldoen, doet geen van de gevraagde handelingen afbreuk aan de bescherming. Als ze niet aan de voorwaarden voldoen, dan is ons advies ongunstig.

#### **Archeologie?**

Kijkt u zeker na of er geen in akte genomen archeologienota bij dit omgevingsvergunningdossier moet worden gevoegd. Meer informatie en een beslissingsboom kunt u terugvinden op <https://www.onroerenderfgoed.be/archeologie-bij-vergunningsaanvragen-vergunningverleners>.

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

**Het standpunt van Agentschap Onroerend Erfgoed wordt bijgetreden, de volgende voorwaarde zal worden opgelegd in de vergunning :**

- **De voorwaarden en maatregelen opgelegd in het advies van het Agentschap Onroerend Erfgoed van 16/02/2026 onder ref. 4.002/12021/32.26 moeten strikt worden nageleefd.**

**De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio Centraal** heeft op 11 februari 2026 volgend advies uitgebracht: geen advies

- De Vlaamse Waterweg nv kan door omstandigheden op heden geen advies op maat uitbrengen voor uw adviesvraag. We houden eraan wel te verwijzen naar de geldende gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwater en bijhorend technisch achtergronddocument, code van goede praktijk voor het ontwerp, de aanleg en onderhoud van rioleringsystemen, deel 3: bronmaatregelen en richtlijnen m.b.t. overstromingsregime opgenomen in de omzendbrief OMG/2022/1. Het is aan de vergunningverlenende overheid om de aanvraag hieraan te toetsen. Er wordt verder geen uitgebreid advies verleend. De aanvraag dient verenigbaar te zijn met de doelstellingen en beginselen van het gecodificeerd decreet betreffende het integraal waterbeleid.

De eindconclusie van het advies luidt als volgt: geen advies (11 februari 2026).

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

**Brandweer Lier** heeft op 5 februari 2026 onder ref. P18277-004/01 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 (5 februari 2026).

**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. P18277-004/01) van 5 februari 2026 strikt na te leven.).**

**Pidpa - Riolering** heeft op 16 januari 2026 onder ref. L-29-417/ 208384 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](http://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](http://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](http://www.pidpa.be)).
- Het hemelwater- en droogteplan van deze gemeente is beschikbaar. Deze zijn raadpleegbaar op onze website [www.pidpa.be](http://www.pidpa.be).
- Het watertoetsbesluit en de daarbij horende informatieplicht ([www.waterinfo.be/watertoets](http://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 pluviaal/fluviaal overstromingsgevoelig gebied (perceelscore: B).

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 Mosdijk..
- 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 dakafvoeren van het bijgebouw infiltreren in de omliggende groenzone.
- De hemelwaterput met een inhoud van 10.000 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, wasmachine en buitenkraan, per wooneenheid.
- Er worden 2 wooneenheden aangesloten op het hergebruik, waarmee wordt voldaan aan de GSVH.
- De overloop van de hemelwaterput moet worden aangesloten op een bovengrondse infiltratievoorziening (wadi) met min. 1.749 liter (effectief 1.800 liter) infiltratievolume en min.

4,24m<sup>2</sup> (effectief 12m<sup>2</sup>) infiltratie oppervlakte. Hiermee wordt voldaan aan de GSVH.

- Er moet voor gezorgd worden dat de infiltratievoorziening zich bevindt boven het grondwaterniveau.
- 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.
- Daken en 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 3.000 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.
- 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 160 mm
  - 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](http://www.pidpa.be)).
- Dossierkost  
Er dient door de ontwikkelaar een éénmalige dossierkost betaald te worden van € 250,00 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.  
Mits er voldaan wordt 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 zal worden opgelegd in de vergunning :**

- **De voorwaarden en maatregelen opgelegd in het advies van Pidpa – Riolering van 16/01/2026 onder ref. L-29-417/ 208384 moeten strikt worden nageleefd.**

**Pidpa - Distributie** heeft op 16 januari 2026 volgend advies uitgebracht: geen advies

- bestaand gebouw, bestaande aansluiting

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

**Het standpunt van Pidpa - Distributie wordt bijgetreden.**

**Cel Erfgoed** heeft onder ref. 2025/324 volgend advies uitgebracht: voorwaardelijk gunstig

#### **Erfgoedstatuut:**

Het gebouw Mosdijk 10 te Lier, een eenvoudige neoclassicistische burgerwoning vermoedelijk uit het derde kwart van de 19<sup>de</sup> eeuw, is:

- gelegen binnen stadsgezicht “Mosdijk”, beschermd dd. 08/03/1993;
- gelegen in de bufferzone rond UNESCO werelderfgoed “Stadhuis van Lier met belfort” dd. 04/12/1999;
- gelegen in de vastgestelde archeologische zone “Historische stadskern van Lier” dd. 19/02/2016;
- volgens het gewestplan Mechelen gelegen in woongebied met cultureel, historische en/of esthetische waarde (CHE-gebied) goedgekeurd dd. 28/09/1976.

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.

In CHE-gebied zijn verbouwingen of nieuwbouwprojecten onderworpen aan bijzondere voorwaarden. Deze voorwaarden zijn gericht op behoud van de bestaande bebouwing, maar dat wil niet zeggen dat elke verandering in de omgeving per definitie wordt tegengehouden. Het is wel de bedoeling dat er in de CHE-gebieden extra voorzichtig wordt omgesprongen met het bouwkundig patrimonium.

De woning is bovendien gelegen in een beschermd stadsgezicht. Dit betekent dat de erfgoedwaarde nauwgezet moet worden gerespecteerd en indien mogelijk zelfs worden opgewaardeerd.

#### **Beoordeling:**

##### **A. Cultuurhistorische waardestelling:**

De burgerwoning werd vermoedelijk in het derde kwart van de 19<sup>de</sup> eeuw opgetrokken op een perceel dat eerder al bebouwd was. Het betreft een burgerwoning van drie travéeën en drie bouwlagen onder zadeldak gedekt met pannen. De woning heeft een gevel met neoclassicistische inslag en een assymetrische compositie met sober uitgewerkt risaliet in de linkertravée die dient als toegang. Kenmerkende (erfgoed)elementen zijn o.a. de witgeschilde lijstgevel, de ijzeren leuningen en balustrade in de raamopeningen en het

risaliet met (oorspronkelijk) een monumentale deur op het gelijkvloers (vandaag verdwenen), op de verdiepingen Franse vensters en cordonvormende lekdorpels. Het (houten) schrijnwerk (met uitzondering van de voordeur) is vermoedelijk oorspronkelijk 19<sup>de</sup>-eeuws en bestaat uit T-vormige ramen voor de begane grond en kruisvensters voor de verdiepingen (net zoals in de achtergevel).

Het uitzicht van de 19<sup>de</sup>-eeuwse achtergevel is nog grotendeels bewaard gebleven (baksteen, muurankers, oorspronkelijk schrijnwerk). Op het gelijkvloers zijn er wel (vermoedelijk) in de 20<sup>ste</sup> eeuw aanbouwen toegevoegd, waaraan in 1962 nog een aantal veranderingswerken werden uitgevoerd.

De woning Mosdijk 10 draagt maakt deel uit van het beschermd stadsgezicht van de Mosdijk, beschermd omwille van de historische en artistieke waarde. De neoclassicistische gevel sluit sterk aan bij de bestaande gevelarchitectuur in de straat en draag sterk bij tot het historische straatbeeld.

## **B. Afweging:**

De bouwheer wenst de bestaande woning te verbouwen naar een meergezinswoning met twee entiteiten. Het bestaande hoofdvolume blijft behouden. De aanbouwen worden afgebroken en vervangen door een nieuwe uitbouw. De plannen werden op voorhand besproken met de stedelijk cel erfgoed. Met de geformuleerde opmerkingen werd rekening gehouden.

## **Advies:**

De gevraagde ingrepen aan de woning Mosdijk 10 kunnen gunstig beoordeeld worden op volgende voorwaarden:

- Eventuele voorwaarden opgelegd in het advies van het Agentschap Onroerend Erfgoed worden strikt nageleefd.
- Vervanging van het bestaande schrijnwerk gebeurt naar model van het bestaande schrijnwerk. De vensters kunnen voorzien worden van dun dubbel glas met het buitenste blad in getrokken glas.
- Waardevol raambeslag blijft behouden en wordt hergebruikt bij nieuwe ramen.
- Het schrijnwerk van de begane grond (voorgevel) wordt gereconstrueerd naar het model van het andere schrijnwerk (kruisraam met identieke indeling).
- De hoogte van het bovenlicht van de voordeur wordt afgestemd op de hoogte van de bovenste regel van de ramen van de begane grond.
- Er wordt voorafgaand een kleuronderzoek uitgevoerd op het buitenschrijnwerk om de historische kleur te bepalen. Aan de hand van dit onderzoek wordt de kleur van de ramen bepaald in overleg met de stedelijke cel erfgoed en het Agentschap Onroerend Erfgoed.
- De voorzien valbeveiliging wordt geschilderd hetzij in de kleur van het schrijnwerk hetzij in de kleur van de ijzeren balustrades.
- De gevelpleister van de voorgevel is zoveel als mogelijk te behouden en te herstellen waar nodig, met een dunne, gladde vliesbepleistering in kalkpleister. De pleistering wordt geschilderd in een witte kleur, af te stemmen op de kleur van het buurpand Mosdijk 9. Bestaande verflagen worden zoveel als mogelijk behouden onder de nieuwe verflaag.
- De verflagen van de arduinen raamdorpels en cordonvormende lekdorpels worden verwijderd.
- De geprofileerde kroonlijst van de voorgevel blijft behouden.
- Indien het aanbrengen van isolatie tegen de zijgevel noodzakelijk is wordt deze afgewerkt met een vlakke pleister conform de voorgevel.

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

- Eventuele voorwaarden opgelegd in het advies van het Agentschap Onroerend Erfgoed worden strikt nageleefd.
- Vervanging van het bestaande schrijnwerk gebeurt naar model van het bestaande schrijnwerk. De vensters kunnen voorzien worden van dun dubbel glas met het buitenste blad in getrokken glas.
- Waardevol raambeslag blijft behouden en wordt hergebruikt bij nieuwe ramen.
- Het schrijnwerk van de begane grond (voorgevel) wordt gereconstrueerd naar het model van het andere schrijnwerk (kruisraam met identieke indeling).
- De hoogte van het bovenlicht van de voordeur wordt afgestemd op de hoogte van de bovenste regel van de ramen van de begane grond.
- Er wordt voorafgaand een kleuronderzoek uitgevoerd op het buitenschrijnwerk om de historische kleur te bepalen. Aan de hand van dit onderzoek wordt de kleur van de ramen bepaald in overleg met de stedelijke cel erfgoed en het Agentschap Onroerend Erfgoed.
- De voorzien valbeveiliging wordt geschilderd hetzij in de kleur van het schrijnwerk hetzij in de kleur van de ijzeren balustrades.
- De gevelpleister van de voorgevel is zoveel als mogelijk te behouden en te herstellen waar nodig, met een dunne, gladde vliesbepoistering in kalkpleister. De poistering wordt geschilderd in een witte kleur, af te stemmen op de kleur van het buurpand Mosdijk 9. Bestaande verflagen worden zoveel als mogelijk behouden onder de nieuwe verflaag.
- De verflagen van de arduinen raamdorpels en cordonvormende lekdorpels worden verwijderd.
- De geprofileerde kroonlijst van de voorgevel blijft behouden.
- Indien het aanbrengen van isolatie tegen de zijgevel noodzakelijk is wordt deze afgewerkt met een vlakke poister conform de voorgevel.

De eindconclusie van het advies luidt als volgt: voorwaardelijk gunstig (13 februari 2026).

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

- **Eventuele voorwaarden opgelegd in het advies van het Agentschap Onroerend Erfgoed worden strikt nageleefd.**
- **Vervanging van het bestaande schrijnwerk gebeurt naar model van het bestaande schrijnwerk. De vensters kunnen voorzien worden van dun dubbel glas met het buitenste blad in getrokken glas.**
- **Waardevol raambeslag blijft behouden en wordt hergebruikt bij nieuwe ramen.**
- **Het schrijnwerk van de begane grond (voorgevel) wordt gereconstrueerd naar het model van het andere schrijnwerk (kruisraam met identieke indeling).**
- **De hoogte van het bovenlicht van de voordeur wordt afgestemd op de hoogte van de bovenste regel van de ramen van de begane grond.**
- **Er wordt voorafgaand een kleuronderzoek uitgevoerd op het buitenschrijnwerk om de historische kleur te bepalen. Aan de hand van dit onderzoek wordt de kleur van de ramen bepaald in overleg met de stedelijke cel erfgoed en het Agentschap Onroerend Erfgoed.**
- **De voorzien valbeveiliging wordt geschilderd hetzij in de kleur van het schrijnwerk hetzij in de kleur van de ijzeren balustrades.**
- **De gevelpleister van de voorgevel is zoveel als mogelijk te behouden en te herstellen waar nodig, met een dunne, gladde vliesbepoistering in kalkpleister. De poistering wordt geschilderd in een witte kleur, af te stemmen op de kleur van het buurpand Mosdijk 9. Bestaande verflagen worden zoveel als mogelijk behouden onder de nieuwe verflaag.**
- **De verflagen van de arduinen raamdorpels en cordonvormende lekdorpels worden verwijderd.**
- **De geprofileerde kroonlijst van de voorgevel blijft behouden.**

- **Indien het aanbrengen van isolatie tegen de zijgevel noodzakelijk is wordt deze afgewerkt met een vlakke pleister conform de voorgevel.**

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

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

Er zijn voldoende fietsplaatsen. Deze zijn vlot toegankelijk vooraan het gebouw, met voldoende stallings- en uitrijruimte. Bovendien is er de mogelijkheid tot opladen, wat positief is.

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

**Het standpunt van Cel Mobiliteit wordt bijgetreden.**

**Cel technisch bureau** heeft geen advies uitgebracht. Het advies wordt geacht stilzwijgend gunstig te zijn.

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

Het project betreft het opsplitsen van een eengezinswoning naar twee woontypes: een duplex drie-slaapkamerappartement en een duplex twee-slaapkamerappartement. Het pand beschikt over een gemeenschappelijke trappenhal met lift, die de bovenste verdieping evenwel niet bedient. Beide woontypes hebben ook een interne trap. Er is een gemeenschappelijke fietsenberging op het gelijkvloers vooraan. Dit heeft als neveneffect dat er op het gelijkvloers geen woonfuncties aan de voorgevel gelegen zijn, waardoor de sociale interactie en controle beperkt is.

Gezien de druk op de woningmarkt en het slinkende aanbod voor gezinnen, dient steeds voorzichtig omgesprongen te worden met een aanvraag voor het vermeerderen van wooneenheden. In principe wordt een ondergrens van 200m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlakte gehanteerd om een bestaande woning op te splitsen in twee entiteiten. De bestaande gezinswoning voldoet hieraan. Bovendien wordt er opnieuw een gezinsvriendelijke woontype voorzien, nl. een duplex met 3 slaapkamers en een grote buitenruimte. Daarnaast moet ook de woningkwaliteit van de resulterende entiteiten voldoende hoog zijn.

Het onderste duplexappartement is ruim en beschikt over een privaat terras en tuin. Het plan geeft de indruk dat dit appartement (gedeeltelijk) rolstoeltoegankelijkheid nastreeft. Om dit te bereiken dienen nog aanpassingen te gebeuren, bv. om voldoende opstelruimte te voorzien bij sanitair, deurkrukken, ... Op de website [www.toegankelijkgebouw.be](http://www.toegankelijkgebouw.be) is meer info te vinden.

Het bovenste duplexappartement is eveneens ruim maar heeft als buitenruimte enkel een inpandig door buitenschrijnwerk afsluitbaar 'terras' (wintertuin) van 3,5m<sup>2</sup>. Dit is te klein voor het aantal bewoners. Mits akkoord van de buren en erfgoed, is er wel ruimte om het terras uitpandig uit te breiden of een bijkomend terras in te richten op het platte dak op de derde verdieping, toegankelijk vanuit de slaapkamer. Akoestische isolatie van de buitenunits van de warmtepompen zal dan nodig zijn.

De bestaande voorgevel wordt geïsoleerd aan de binnenzijde en krijgt nieuw schrijnwerk. De andere schildelen worden vervangen. Dit zal de energieprestatie en het wooncomfort aanzienlijk verbeteren.

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.

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

De buitenruimte van het bovenste duplexappartement dient vergroot te worden. De richtlijn is 6m<sup>2</sup>. Dit kan door het bestaande terras uit te breiden of door het toevoegen van een dakterras op het platte dak op de derde verdieping.

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

**Het standpunt van Cel Wonen wordt deels bijgetreden. De voorgestelde voorwaarde wordt, na intern overleg met de cel erfgoed, niet meegenomen. Het behoud van de erfgoedaspecten van de achtergevel primeert ten opzichte van de vereiste tot bijkomende buitenruimte.**

#### **ADVIES OMGEVINGSAMBTENAAR**

De aanvraag ingediend door de heer Paul Van den Broeck inzake **opsplitsen en verbouwen eengezinsrijwoning naar 2 appartementen**, gelegen Mosdijk 10 te 2500 Lier, wordt **voorwaardelijk gunstig** geadviseerd, voor:

Volgende stedenbouwkundige handeling is voorwaardelijk gunstig geadviseerd:

- Verbouwen en/of uitbreiden zonder functiewijziging en met wijzigen van aantal woongelegenheden: Gebouw A

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

#### **Stedenbouwkundige voorwaarden**

- De aanvraag moet volledig conform de Vlaamse stedenbouwkundige verordening toegankelijkheid worden gerealiseerd.
- De kroonlijsthoogte van de gelijkvloerse aanbouw mag de bestaande hoogte van de (linker) scheidingsmuur niet overschrijden.
- De voorwaarden en maatregelen opgelegd in het advies van het Agentschap Onroerend Erfgoed van 16/02/2026 onder ref. 4.002/12021/32.26 moeten strikt worden nageleefd.
- De bijgevoegde maatregelen opgelegd in het advies van Brandweerzone Rivierenland (ref. P18277-004/01) van 5 februari 2026 strikt na te leven.
- De voorwaarden en maatregelen opgelegd in het advies van Pidpa – Riolerings van 16/01/2026 onder ref. L-29-417/ 208384 moeten strikt worden nageleefd.
- Vervanging van het bestaande schrijnwerk gebeurt naar model van het bestaande schrijnwerk. De vensters kunnen voorzien worden van dun dubbel glas met het buitenste blad in getrokken glas.
- Waardevol raambeslag blijft behouden en wordt hergebruikt bij nieuwe ramen.
- Het schrijnwerk van de begane grond (voorgevel) wordt gereconstrueerd naar het model van het andere schrijnwerk (kruisraam met identieke indeling).
- De hoogte van het bovenlicht van de voordeur wordt afgestemd op de hoogte van de bovenste regel van de ramen van de begane grond.
- Er wordt voorafgaand een kleuronderzoek uitgevoerd op het buitenschrijnwerk om de historische kleur te bepalen. Aan de hand van dit onderzoek wordt de kleur van de ramen bepaald in overleg met de stedelijke cel erfgoed en het Agentschap Onroerend Erfgoed.
- De voorzien valbeveiliging wordt geschilderd hetzelfde in de kleur van het schrijnwerk hetzelfde in de kleur van de ijzeren balustrades.
- De gevelpleister van de voorgevel is zoveel als mogelijk te behouden en te herstellen waar nodig, met een dunne, gladde vliesbepleistering in kalkpleister. De pleistering wordt geschilderd in een witte kleur, af te stemmen op de kleur van het buurpand

Mosdijk 9. Bestaande verflagen worden zoveel als mogelijk behouden onder de nieuwe verflaag.

- De verflagen van de arduinen raamdorpels en cordonvormende lekdorpels worden verwijderd.
- De geprofileerde kroonlijst van de voorgevel blijft behouden.
- Indien het aanbrengen van isolatie tegen de zijgevel noodzakelijk is wordt deze afgewerkt met een vlakke pleister conform de voorgevel.

## **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 de heer Paul Van den Broeck inzake het opsplitsen en verbouwen eengezinswoning naar 2 appartementen, gelegen Mosdijk 10, 2500 Lier te vergunnen met voorwaarden.

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. 2:

Volgende stedenbouwkundige voorwaarden worden opgelegd:

- De aanvraag moet volledig conform de Vlaamse stedenbouwkundige verordening toegankelijkheid worden gerealiseerd.
- De kroonlijsthoogte van de gelijkvloerse aanbouw mag de bestaande hoogte van de (linker) scheidingmuur niet overschrijden.
- De voorwaarden en maatregelen opgelegd in het advies van het Agentschap Onroerend Erfgoed van 16/02/2026 onder ref. 4.002/12021/32.26 moeten strikt worden nageleefd.
- De bijgevoegde maatregelen opgelegd in het advies van Brandweerzone Rivierenland (ref. P18277-004/01) van 5 februari 2026 strikt na te leven.).
- De voorwaarden en maatregelen opgelegd in het advies van Pidpa – Riolerings van 16/01/2026 onder ref. L-29-417/ 208384 moeten strikt worden nageleefd.
- Vervanging van het bestaande schrijnwerk gebeurt naar model van het bestaande schrijnwerk. De vensters kunnen voorzien worden van dun dubbel glas met het buitenste blad in getrokken glas.
- Waardevol raambeslag blijft behouden en wordt hergebruikt bij nieuwe ramen.
- Het schrijnwerk van de begane grond (voorgevel) wordt gereconstrueerd naar het model van het andere schrijnwerk (kruisraam met identieke indeling).
- De hoogte van het bovenlicht van de voordeur wordt afgestemd op de hoogte van de bovenste regel van de ramen van de begane grond.
- Er wordt voorafgaand een kleuronderzoek uitgevoerd op het buitenschrijnwerk om de historische kleur te bepalen. Aan de hand van dit onderzoek wordt de kleur van de ramen bepaald in overleg met de stedelijke cel erfgoed en het Agentschap Onroerend Erfgoed.
- De voorzien valbeveiliging wordt geschilderd hetzelfde in de kleur van het schrijnwerk hetzelfde in de kleur van de ijzeren balustrades.
- De gevelpleister van de voorgevel is zoveel als mogelijk te behouden en te herstellen waar nodig, met een dunne, gladde vliesbepleistering in kalkpleister. De pleistering wordt geschilderd in een witte kleur, af te stemmen op de kleur van het buurpand

Mosdijk 9. Bestaande verflagen worden zoveel als mogelijk behouden onder de nieuwe verflaag.

- De verflagen van de arduinen raamdorpels en cordonvormende lekdorpels worden verwijderd.
- De geprofileerde kroonlijst van de voorgevel blijft behouden.
- Indien het aanbrengen van isolatie tegen de zijgevel noodzakelijk is wordt deze afgewerkt met een vlakke pleister conform de voorgevel.

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. 3:

#### **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 erfdiensbaarheden, tot de uitsluitende bevoegdheid van de burgerlijke rechtbanken.
- Deze omgevingsvergunning beperkt zich tot de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen. Eventueel onvergunde vergunningsplichtige stedenbouwkundige handelingen worden hiermee niet stilzwijgend goedgekeurd en dienen deel uit te maken van een afzonderlijke omgevingsvergunningsaanvraag.
- 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. Meer informatie over groenvoorzieningen kan u terugvinden in het programma van eisen groeninrichting op de website van de stad: <https://www.lier.be/wonen-en-leven/natuur-milieu-en-duurzaamheid/groen/groeninrichting-in-lier>
- 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.

- ♦ 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.

## **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