



Dossiernummer **2025/282/OMV_2025119385**

Energieprestatienummer 12021-G-2025282

Inrichtingsnummer 20251009-0031

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

De aanvraag ingediend door de heer Jelle De Boey met als contactadres Voetbalstraat 4 te 2500 Lier en Slagerij Jemi Lier BV gevestigd te Voetbalstraat 4 te 2500 Lier, werd per beveiligde zending verzonden op 14 oktober 2025 en vervolledigd op 14 januari 2026

De aanvraag werd ontvankelijk en volledig verklaard op 11 februari 2026.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein, gelegen Voetbalstraat 4, 2500 Lier, kadastraal gekend als afdeling 2 sectie A nr. 643W.

Het betreft een aanvraag tot gedeeltelijk wijzigen functie van recreatie naar detailhandel (ticketgebouw naar slagerswinkel) + regulariseren van de uitbreiding van het gebouw.

De aanvraag omvat:

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

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

WETTELIJK KADER

- Artikel 56 van het decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017;
- Decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning (Decreet omgevingsvergunning), zoals gewijzigd bij latere besluiten;
- Besluit van de Vlaamse Regering van 27 november 2015 tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning;
- Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 20 augustus 2009 (VCRO), en de bijhorende uitvoeringsbesluiten; Titel 5 van het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid (DABM), en de bijhorende uitvoeringsbesluiten;
- Decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, en de bijhorende uitvoeringsbesluiten;
- Decreet van 12 juli 2013 betreffende het onroerend erfgoed en de bijhorende uitvoeringsbesluiten.

STEDENBOUWKUNDIGE BASISGEGEVENS

Ligging volgens het gewestplan

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

Het goed situeert zich volgens dit gewestplan in een woongebied.

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

Stad en OCMW Lier

Dungelhoeffsite

Paradeplein 2 bus 1
2500 LIER

tel. 03 8000 300
info@lier.be

www.lier.be

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.

Het goed situeert zich volgens dit gewestplan in een recreatiegebied.

De recreatiegebieden zijn bestemd voor het aanbrengen van recreatieve en toeristische accommodatie, al dan niet met inbegrip van de verblijfsaccommodatie. In deze gebieden kunnen de handelingen en werken aan beperkingen worden onderworpen ten einde het recreatief karakter van de gebieden te bewaren.

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. 2) sectie A 643 W

gebouwen opgericht na maart 1962:

Het betreft een gebouw waarvan de opbouw in 1966 werd afgerond.

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

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

- **Milieuvergunning Pre-VLAREM (196931)** d.d. 8 augustus 1969 voor hoogspanningstransformatiepost. vergunning cbs dd. 08-08-1969 met einddatum 08-08-1999. werd bekomen door het college van burgemeester en schepenen.
- **Stedenbouwkundige vergunning (81/251)** d.d. 23 januari 1981 voor verbouwen werkhuis werd bekomen door stedenbouw.
- **Stedenbouwkundige vergunning (87/172)** d.d. 10 augustus 1987 voor cafetaria en toiletten bij lierse stadion werd bekomen door het college van burgemeester en schepenen.
- **Stedenbouwkundige vergunning (89/243)** d.d. 11 oktober 1989 voor uitbreiding cafetaria werd bekomen door het college van burgemeester en schepenen.
- **Stedenbouwkundige vergunning (90/115)** d.d. 30 juli 1990 voor verbouwen van cafetaria werd bekomen door het college van burgemeester en schepenen.
- **Stedenbouwkundige vergunning (92/119)** d.d. 3 augustus 1992 voor bouwen administratief gebouw werd bekomen door het college van burgemeester en schepenen.
- **Stedenbouwkundige vergunning (92/334)** d.d. 22 februari 1993 voor het plaatsen van een toegangspoort & muur werd bekomen door het college van burgemeester en schepenen.
- **Stedenbouwkundige vergunning (99/64)** d.d. 3 mei 1999 voor de uitbreiding van een voetbaltribune 1 werd bekomen door het college van burgemeester en schepenen.
- **Milieuvergunning (E13/99/09)** d.d. 7 juni 1999 voor lozen ha sanitaire werfinrichting werd NOG AAN TE VULLEN door het college van burgemeester en schepenen.
- **Stedenbouwkundige vergunning (99360)** d.d. 7 augustus 2000 voor slopen van bestaande gebouwen + bouwen van tribunes en inkomgebouw werd geweigerd door het college van burgemeester en schepenen.
- **Stedenbouwkundige vergunning (2005/220)** d.d. 27 juni 2005 voor vernieuwen van 4 lichtmasten werd bekomen door het college van burgemeester en schepenen.
- **Stedenbouwkundige vergunning (2005/339)** d.d. 13 februari 2006 voor plaatsen van 3 vluchttrappen aan tribune 2 werd bekomen door het college van burgemeester en schepenen.
- **Stedenbouwkundige vergunning (2008/180)** d.d. 22 juli 2008 voor slopen tribune 3 en 4 werd bekomen door het college van burgemeester en schepenen.
- **Stedenbouwkundige vergunning (2009/431)** d.d. 16 maart 2010 voor plaatsen voorlopige tribune werd bekomen door het college van burgemeester en schepenen.
- **Stedenbouwkundige vergunning (2011/133)** d.d. 23 augustus 2011 voor afbraak bestaande loge en bouw tijdelijke tribune werd bekomen door het college van burgemeester en schepenen.
- **Melding (2022/106)** d.d. 31 maart 2022 voor ingedeelde inrichtingen of activiteiten werd geakteerd door het college van burgemeester en schepenen.
- **Omgevingsvergunning (2022/215)** d.d. 22 augustus 2022 voor bouwen noordtribune na slopen gebouwen werd voorwaardelijk vergund door het college van burgemeester en schepenen.
- **Melding (2024/174)** d.d. 17 mei 2024 voor plaatsen bronbemaling voor bouw tribune werd geakteerd door het college van burgemeester en schepenen.
- **Melding (2025/228)** d.d. 21 augustus 2025 voor exploitatie slagerij werd ongegrond gevonden door het college van burgemeester en schepenen.

Volgende bouw misdrijven zijn gekend voor de desbetreffende locatie:

- **Bouwmisdrijf (1990/115)** voor bouwen van een loods. de garage/opslagruimte werd sindsdien afgebroken (24/7/1992)..

- **Bouwmisdrijf** (99/360) voor optrekken van tribune 50x8,5.

BESCHRIJVING VAN DE OMGEVING EN DE AANVRAAG

Beschrijving van de omgeving

De aanvraag is gelegen in een ticketgebouw van een voetbalstadion. In de omgeving bevinden zich voornamelijk één- en meergezinswoningen.

Beschrijving van de stedenbouwkundige handelingen

Aangevraagde handelingen

- Verbouwen en/of uitbreiden met functiewijziging, maar zonder wijziging van het aantal woongelegenheden: vrijstaand gebouw ticketverkoop
- Nieuwe publiciteitsinrichting (met inbegrip van vernieuwen van een bestaande vergunning): publiciteit aan de gevel

Omschrijving aangevraagde handelingen

De aanvraag voorziet de gedeeltelijke functiewijziging van 'ticketgebouw bij een voetbalstadion' (recreatie) naar slagerij (detailhandel). Daarnaast wordt de regularisatie gevraagd voor de uitbreiding van het ticketgebouw.

- Het gebouw werd ter hoogte van de achtergevel uitgebreid met een aanbouw van ongeveer 27m². De nieuwe achtergevel werd voorzien in rode gevelsteen en het buitenschrijnwerk in een zwarte kleur. De kroonlijsthoogte van de aanbouw bedraagt 3,1m t.o.v. het bestaande terrein, plat dak.

Op zowel de voor- als zijgevel wordt zaakgebonden publiciteit voorzien.

Volgens de aanvrager betreft dit "publiciteit op de voorgevel en zijgevel boven de inkomdeur bovenaan op de luifel tegen de gevel, dit zijn gewoon de letters JEMI kleiner dan 4m² en niet verlicht"

Functiewijziging

De voorgelegde aanvraag voorziet een gedeeltelijke functiewijziging van dagrecreatie naar detailhandel.

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 :

- 3° dagrecreatie, met inbegrip van sport;**
- 5° detailhandel**

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

3° dagrecreatie, met inbegrip van sport

Het gaat om gebouwen met een recreatieve functie zonder dat er overnacht wordt. Een aantal voorbeelden: sporthal, bowlinghal, gebouw voor paintballen, kantine en kleedruimte van een voetbalploeg, ...

Sommige gebouwen met een sportfunctie horen tegelijk ook thuis in de functiecategorie 'gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen'. De gemeentelijke sporthal die door de gemeente ter beschikking wordt gesteld van verenigingen, is zo'n voorbeeld.

5° detailhandel

Wat met detailhandel bedoeld wordt, is vrij duidelijk. Groothandel behoort tot de functiecategorie 'industrie en bedrijvigheid'.

Beschrijving van de ingedeelde inrichting en activiteiten

Aangevraagde rubrieken

Rubriek	Omschrijving	Aard	Hoeveelheid	Eenheid
----------------	---------------------	-------------	--------------------	----------------

3.4.1°a)	water wordt gebruikt voor het reinigen van de werkbank waarop het vlees versneden wordt en bij het bereiden van vleesproducten	klasse 3	0,01	m³/uur
16.3.2°a)	koelinstallaties voor het bewaren van levensmiddelen	klasse 3	5,25	kW
45.4.d)	snijmachines in de slagerij	klasse 3	0,6	kW

Zodat de inrichting de volgende rubrieken omvat:

Rubriek	Omschrijving	Aard	Hoeveelheid	Eenheid
3.4.1°a)	water wordt gebruikt voor het reinigen van de werkbank waarop het vlees versneden wordt en bij het bereiden van vleesproducten	klasse 3	0,01	m³/uur
16.3.2°a)	koelinstallaties voor het bewaren van levensmiddelen	klasse 3	5,25	kW
45.4.d)	snijmachines in de slagerij	klasse 3	0,6	kW

Omschrijving aangevraagde rubrieken

De aanvraag voorziet de inrichting van een slager: verkoop van vlees(producten) en aanverwante levensmiddelen met een beperkte productie ter plaatse.

De volgende rubrieken worden aangevraagd.

- 3.4.1°a) - Het lozen van bedrijfsafvalwater (geen hoge concentraties gevaarlijke stoffen). Het water wordt gebruikt voor het reinigen van de werkbank waarop het vlees versneden wordt en bij het bereiden van vleesproducten
- 16.3.2°a) - Koelinstallaties voor het bewaren van levensmiddelen.
- 45.4.d) - Snijmachines in een slagerij.

Adviezen

Volgende adviesinstanties zijn van toepassing:

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

Artikel 35 OVB

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

§ 8. De **adviesinstanties**, vermeld in artikel 5 van het besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006 tot vaststelling van nadere regels voor de toepassing van de watertoets, tot aanwijzing van de adviesinstanties en tot vaststelling van nadere regels voor de adviesprocedure bij de watertoets, vermeld in artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, verlenen advies in de gevallen, vermeld in artikel 3 van het voormelde besluit.

- VMM, Afdeling Water
- Cel Integraal Waterbeheer, Stad Lier

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Overige adviezen

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

- Gebouwen / terreinen met publieke functie (specifieke exploitatievorm):
 - Ziekenhuizen
 - Assistentiewoningen, woningcomplexen met dienstverlening, woonzorgcentra, centra voor dag-verzorging en centra voor kortverblijf
 - Buitenschoolse gezins- en groepsopvang
 - Kinderopvang van baby's en peuters
 - Toeristische logies
 - Toerisme voor allen (sociaal toerisme)
 - Voetbalstadions
 - Scholen
 - Publiek toegankelijke inrichtingen

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

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

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

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

- Beoordeling ruimtelijk rendement in functie van het Beleidsplan Ruimte Lier

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

- Beleidsvisie detailhandel Lier

FAVV wordt om advies gevraagd als de aanvraag betrekking heeft op voedselveiligheid en -hygiëne.

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

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

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

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

INHOUDELIJKE BEOORDELING

Verordening

Gewestelijke publiciteitsverordening van 12 mei 2023

De publiciteitsverordening is van toepassing op stedenbouwkundige handelingen waarvoor een omgevingsvergunning vereist is.

In de aanvraag wordt op zowel de voor- als zijgevel zaakgebonden publiciteit voorzien. Volgens de aanvrager betreft dit "publiciteit op de voorgevel en zijgevel boven de inkomdeur bovenaan op de luifel tegen de gevel, dit zijn gewoon de letters JEMI kleiner dan 4m2 en niet verlicht"

Op basis van de aangeleverde informatie voldoet de publiciteit aan de voorwaarden van het vrijstellingenbesluit.

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 en recreatiegebied, volgens het gewestplan. **Het voorwerp van de aanvraag bevindt zich volledig in woongebied.**

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 Voetbalstraat een voldoende uitgeruste openbare weg is. De aanvraag beoogt niet de oprichting van een bedrijfswoning. De verplichtingen inzake toegankelijkheid zijn van toepassing. 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.

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:

- geen handelingen waarop de hemelwaterverordening 2023 van toepassing is.

In tegenstelling tot de gegevens in de aanvraag voorziet de aanvraag wel degelijk de regularisatie van de uitbreiding van het gebouw. De hemelwaterverordening wel van toepassing.

Hoewel de aanvrager beweert dat de hemelwaterverordening niet van toepassing is, wordt wel een afwijking gevraagd.

Afwijking t.o.v. hemelwaterverordening

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

Het betreft hier een interne verbouwing van het oude ticketverkoopgebouw van Lierse SK.

Het gebouw wordt verbouwd tot een slagerij.

Omdat er in het verleden een uitbreiding is uitgevoerd zonder aanvraag moet deze uitbreiding geregulariseerd worden.

Wegens deze regularisatie zijn we nu verplicht aan de verplichtingen van de hemelwaterverordening.

De bestaande oppervlakte van het gebouw blijft ongewijzigd, naast het gebouw is er een grote opvangput voor het regenwater (inhoud niet gekend) waarschijnlijk is deze put ook aangesloten op de afvoer van het stadion van Lierse SK.

Omdat we niet in de mogelijkheid zijn om een nieuw regenwaterput te plaatsen met eventuele overloop naar een wadi vragen we hier een afwijking op.

Het ganze terrein is nu verhard met kiezel/klinkers of asfalt en doet reeds jaren dienst als parking voor de bezoekers van het stadion.

De afwijking wordt beoordeeld in het advies van de VMM, Pidpa riolering en de interne cel Integraal Waterbeheer.

Conclusie: gezien er niet voldaan is aan de verordening hemelwater, moet de aanvraag worden geweigerd. Het is niet mogelijk om de aanvraag voorwaardelijk in overeenstemming te brengen met de gewestelijke hemelwaterverordening.

Watertoets

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

watertoets houdt in dat de eventuele schadelijke effecten van het innemen van ruimte ten koste van de watersystemen worden ingeschat.

Beoordeling van de aanvraag

Het watertoetsinstrument werd doorlopen / de advieskaart watertoets werd geraadpleegd.

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

- VMM, Afdeling Water
- Cel Integraal Waterbeheer, Stad Lier

Zie beoordeling uitgebrachte adviezen.

Conclusie: gezien er niet voldaan is aan de verordening hemelwater, moet de aanvraag worden geweigerd. Het is niet mogelijk om de aanvraag voorwaardelijk in overeenstemming te brengen met de gewestelijke hemelwaterverordening.

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

De aanvraag heeft geen betrekking op een project als vermeld in bijlage I, II of III van het besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2004 houdende vaststelling van de categorieën van projecten, onderworpen aan milieueffectrapportage (milieueffectrapport). Een project-MER, ontheffing of MER-screeningsnota is bijgevolg niet vereist.

Natuur- en soortentoets

Natuurtoets

De aanvraag moet getoetst worden aan artikel 26bis en artikel 36ter, §3 en §4 van het Natuurdecreet.

Stikstof

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 van toepassing

Het project ligt op ongeveer 700 meter van het habitatrictlijngebied *Valleigebied van de Kleine Nete met brongebieden, moerassen en heiden*.

Het project ligt op ongeveer 700 meter van het VEN-gebied *De Kleine Netevallei ten noorden van Lier*.

Stikstofparagraaf volgens de *de minimis* regel:

Het aantal vervoersbewegingen voor **licht verkeer** van de slagerij wordt door de aanvrager bepaald als volgt:

De slagerij wordt niet bewoond. Geler op de ligging in de stadskern wordt verwacht dat het merendeel van de klanten te voet of per fiets zal komen. Bijgevolg worden 20 verplaatsingen per dag per wagen aangenomen.

- Klanten: 5 openingsdagen per week x 52 weken x 20 bewegingen = 5.200 bewegingen
- Zaakvoerder / personeel 5 openingsdagen per week x 52 weken x 4 bewegingen = 1.040 bewegingen
- Levering van goederen per bestelwagen 3 leveringen per week x 52 weken = 156 bewegingen

Totaal: 5.200 + 1.040 + 156 = 6.396 bewegingen.

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 6396 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.

Conclusie:

Er wordt geen betekenisvolle aantasting verwacht van de aanwezige natuurwaarden. De aanvraag doorstaat de natuurtoets.

Soortentoets

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

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

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

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

Beoordeling:

Het dossier bevat geen stedenbouwkundige handelingen of ingedeelde inrichtingen of activiteiten waarvan een betekenisvolle aantasting van de aanwezige soorten wordt verwacht.

Conclusie:

De aanvraag doorstaat de soortentoets.

Erfgoed- en archeologietoets

Archeologienota

De oppervlakte van het betrokken perceel/de betrokken percelen - niet gelegen in (gedeeltelijk) vastgestelde archeologische zone – is/zijn groter dan 3.000 m², doch de bodemingreep heeft een oppervlakte van minder dan 1.000 m², dus is een archeologienota niet vereist.

Decreet grond- en pandenbeleid

Niet van toepassing.

Sloopopvolgingsplan

Niet van toepassing.

Voorlopig vastgesteld rooilijnplan

Niet van toepassing.

Goede ruimtelijke ordening

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

1° het aangevraagde wordt, voor zover noodzakelijk of relevant, beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten,

gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen, in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4;

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

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

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

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

Functionele inpasbaarheid:

De functionele inpasbaarheid wordt beoordeeld in het advies van de cel Ondernemen (zie uitgebrachte adviezen)

Mobiliteitsimpact:

Voor de beoordeling van de mobiliteitsimpact wordt advies gevraagd aan de cel mobiliteit (zie uitgebrachte adviezen).

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 schaalt zich op een goede manier in de omgeving, behalve voor wat betreft de verharding.

Het terrein is volledig verhard, er is geen ruimte voor groen.

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.

Het aangevraagde levert een bijdrage tot de verhoging van het ruimtelijk rendement, door een bestaande bebouwde locatie intensiever te gebruiken door een functieverweving.

De cel Ruimtelijke Planning beoordeelt of het ruimtelijk rendement in overeenstemming is met het Beleidsplan Ruimte Lier, definitief vastgesteld op 23 juni 2025. (Zie uitgebrachte adviezen.)

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.

Bodemreliëf:

Het bodemreliëf wijzigt niet.

Hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen:

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

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

Conclusie goede ruimtelijke ordening:

De aanvraag 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.

Zie beoordeling uitgebrachte adviezen.

Milieuaspecten

De aanvraag omvat de exploitatie van een slagerij. Dit betreft klasse 3 inrichtingen voorzien in rubrieken 3.4.1°a) ; 16.3.2°a) ; 45.4.d) volgens VLAREM II Bijlage 1 - Indelingslijst.

De inrichtingen en activiteiten die opgenomen zijn in de indelingslijst van bijlage 1 van VLAREM II, worden als hinderlijk ingedeeld in drie klassen. De inrichtingen of activiteiten van de derde klasse brengen de minste risico's of hinder mee. Mits de naleving van de algemene en sectorale voorwaarden kan er gesteld worden dat de risico's voor de externe veiligheid, de hinder, de effecten op het leefmilieu, op de wateren, op de natuur en op de mens buiten de inrichting veroorzaakt door de gevraagde exploitatie tot een aanvaardbaar niveau beperkt kunnen worden.

Er worden geen bijzondere voorwaarden opgelegd.

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.

Er diende geen standpunt van de burens gevraagd te worden.

Beoordeling uitgebrachte adviezen

FAVV werd op 12 februari 2026 om advies gevraagd, maar heeft geen advies uitgebracht.

Brandweer Lier heeft op 27 februari 2026 onder ref. P21280-001/01 volgend advies uitgebracht: voorwaardelijk gunstig

Het volledige brandweeradvies is terug te vinden op het omgevingsloket.

De eindconclusie van het advies luidt als volgt: voorwaardelijk gunstig (27 februari 2026).

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

- **De bijgevoegde maatregelen opgelegd in het advies van Brandweerzone Rivierenland (ref. P21280-001/01) van 27 februari 2026 strikt na te leven.**

Pidpa - Riolering heeft op 12 februari 2026 onder ref. L-30-530/ 208686 volgend advies uitgebracht: ongunstig

- Betreffende de aan te leggen rioleringsinfrastructuur aangaande de bovenvermelde adviesaanvraag kunnen wij u meedelen:
 1. Beschrijvend gedeelte:
 - 1.a. Van toepassing zijnde regelgeving:
 - Het reglement voor de aanleg van rioleringsinfrastructuur in ontwikkelingen, goedgekeurd door de gemeenteraad (zie website www.pidpa.be).
 - Het Vlaams reglement houdende algemene en sectorale bepalingen inzake milieuhygiëne (VLAREM).
 - De gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwater d.d. 2 oktober 2023 (De gewestelijke hemelwaterverordening 2023 | Departement Omgeving - Vlaamse overheid (vlaanderen.be)).
 - Gecodificeerd Decreet Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO)
 - De code van goede praktijk voor het ontwerp, de aanleg en het onderhoud van rioleringsystemen.
 - Het algemeen waterverkoopreglement (zie onze website bij Waterverkoopreglementen | Pidpa).
 - Het bijzonder waterverkoopreglement (zie onze website bij Waterverkoopreglementen | Pidpa).
 - De technische voorschriften private waterafvoer (zie website www.pidpa.be).
 - Het hemelwater- en droogteplan van deze gemeente is beschikbaar. Deze zijn raadpleegbaar op onze website www.pidpa.be.
 - Het watertoetsbesluit en de daarbij horende informatieplicht (www.waterinfo.be/watertoets).
 - Deze lijst is niet limitatief.
 - 1.b. Omgevingsanalyse:
 - De ontwikkeling is gelegen in het centrale gebied met reeds bestaande aansluiting op een zuiveringsstation (oranje gearceerd).
 - Deze ontwikkeling is gelegen in pluviaal/fluviaal overstromingsgevoelig gebied (perceelscore: D, gebouwscore D). 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 dient aangesloten te worden op de gemengde riolering langs de Voetbalstraat.

- De RWA-afvoer mag aangesloten worden op de gemengde riolering langsheen de Voetbalstraat.
- De bestaande riolaansluiting dient hergebruikt te worden. Tijdens de werkzaamheden dient deze aansluiting op een degelijke wijze afgesloten te worden, zodat er geen onnodig vuil, zand, afval... in de riolering kan terechtkomen. Nieuwe of extra aansluitingen (op een andere locatie of met een grotere diameter) zijn ten laste van de ontwikkelaar. Hiervoor dient u vooraf een toelating te krijgen van Pidpa.
- Het is steeds toegestaan de RWA volledig te laten infiltreren op eigen terrein indien het grondwaterniveau en de infiltratiecapaciteit van de bodem dit toelaten.
- Het betreft een interne verbouwing met de regularisatie van een uitbreiding waarbij al een hemelwaterput aanwezig is. Wij leggen het plaatsen van een bijkomende hemelwaterput niet op.
- Op het hemelwaterformulier staat aangekruist dat er geen handelingen worden gevraagd waarop de hemelwaterverordening van toepassing is. Dit is niet correct, de aanvrager is zich hiervan bewust (zie Bijlage Addendum B25 aanvraag afwijking). Gelieve dit aan te passen.
- 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.
- Het dossier bevat geen gegevens over het hergebruik op de bestaande hemelwaterput. Gelieve dit toe te voegen aan de argumentatie.
- Bij de beoordeling van dossiers passen wij de GSVH toe zoals beschreven en toegelicht in het technisch achtergronddocument bij de GSVH en wordt uiteraard ook rekening gehouden met de omzendbrief OMG/2025/02.
- Indien u wenst af te wijken van het plaatsen van een bovengrondse infiltratievoorziening dient u een gemotiveerd verzoek toe te voegen aan het dossier. Onderstaande beschrijving volstaat niet.
- Er wordt een afwijking gevraagd voor het plaatsen van een infiltratievoorziening met als argument dat de aanvrager niet in de mogelijkheid is om een nieuwe regenwaterput en wadi te plaatsen.
- De overloop van de hemelwaterput moet worden aangesloten op een bovengrondse infiltratievoorziening berekend op de te regulariseren uitbreiding + het win-backprincipe conform de richtlijnen van de GSVH.
- Als bovengrondse infiltratie onmogelijk is, moet steeds nagedacht worden om de impact op het watersysteem toch zo beperkt mogelijk te houden. Volgende ingrepen moeten eerst overwogen worden:
 - in geval van geen of te weinig buitenruimte: het verkleinen van het gebouw
 - het plaatsen van een groendak
 - het plaatsen van een retentiedak met vertraagde afvoer
 - het voorzien van een groter gebruik en grotere hemelwaterputten
- Als geen van deze oplossingen mogelijk is kan er, mits een grondige motivatie, een uitzondering gevraagd worden, bijvoorbeeld het voorzien van een infiltratiesysteem onder een verharding d.m.v. infiltratiestenen type Fluvio.
- 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.
- Op de keukenafvoeren van de slagerij dient een correct gedimensioneerde vetvanger voorzien te worden die op regelmatige basis onderhouden wordt door de uitbater(s) van de slagerij.
- Een voldoende gedimensioneerde (volgens 'waterwegwijzer bouwen en verbouwen') en goed werkende voorbehandelingsinstallatie (septische put) op de afvoer van de toiletten is verplicht.

- Er is een bestaande septische put aanwezig. Deze blijft behouden.
- Zodra in de straat een gescheiden rioleringsstelsel wordt aangelegd dient de RWA gescheiden van de DWA te worden afgevoerd op privaat domein. Gelieve hier bij de werken maximaal rekening mee te houden om toekomstige werken te vermijden.

- Dossierkost

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

2.b. Algemene voorwaarden:

- De dossierkost, conform artikel 5 van het ontwikkelingsreglement, dient betaald te worden nadat Pidpa in kennis werd gesteld van het afleveren van de vergunning. Deze dossierkost wordt door Pidpa rechtstreeks aan de ontwikkelaar gefactureerd. Deze dossierkost staat volledig los van een eventuele offerte voor het uitvoeren van werken door Pidpa.
- Voor elke aansluiting op de riolering (dus ook op bestaande wachtaansluitingen/ huisaansluitputjes) dient een aanvraag gericht te worden aan Pidpa-Riolering.
- Bij een bemaling is het verplicht een zandvang en een debietsmeter te plaatsen.
- Bij calamiteiten (vervuiling/verstopping/wateroverlast/...) ten gevolge van de lozing van bemalingswater zullen alle kosten worden verhaald op de veroorzaker.
- De keuring van de afvoer van de privéwaterafvoer is verplicht:
 - bij nieuwbouw of herbouw
 - bij het realiseren van een bijkomende aansluiting of het plaatsen van een IBA
 - bij de aanleg van een gescheiden riolering op het openbaar domein tenzij er een conform keuringsattest kan voorgelegd worden van nieuw- of herbouw dat niet ouder is dan 5 jaar

3. Beoordeling:

Het advies is ongunstig.

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

- Gelieve de motivatie i.v.m. de uitzondering op een bovengrondse infiltratievoorziening beter te onderbouwen.
- Zodra in de straat een gescheiden rioleringsstelsel wordt aangelegd dient de RWA gescheiden van de DWA te worden afgevoerd op privaat domein. Gelieve hier bij de werken maximaal rekening mee te houden om toekomstige werken te vermijden.
- Op de keukenafvoeren van de slagerij dient een correct gedimensioneerde vetvanger voorzien te worden die op regelmatige basis onderhouden wordt door de uitbater(s) van de slagerij.

De eindconclusie van het advies luidt als volgt: ongunstig (12 februari 2026).

Het standpunt van Pidpa - Riolering wordt bijgetreden. De aanvraag moet worden geweigerd.

Vlaamse Milieumaatschappij heeft op 11 maart 2026 onder ref. WT 2025 OA 2232_1 volgend advies uitgebracht: voorwaardelijk gunstig

- Onder verwijzing naar artikel 1.3.1.1. van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, gecoördineerd op 15 juni 2018, werd onderzocht of er een schadelijk effect op de waterhuishouding uitgaat van de geplande ingreep. Dit advies wordt verleend in uitvoering van artikel 5 van het besluit van de Vlaamse regering van 20 juli 2006.

De locatie te Lier, 2de afdeling, sectie A nr. 0643 W is niet gelegen langs een onbevaarbare waterloop van eerste categorie, maar stroomt af naar de , een

onbevaarbare waterloop van eerste categorie die wordt beheerd door de VMM – kern Beheer en Investerings Waterlopen.

Volgens de bijlage III, IV en V van het uitvoeringsbesluit watertoets kan de overstromingsgevoeligheid als volgt beschreven worden: geen overstroming gemodelleerd voor kustoverstroming, beperkt pluviaal overstromingsgevoelig en geen fluviale overstromingen gemodelleerd.

De aanvraag omvat een interne verbouwing van een gebouw dat wordt omgevormd tot een slagerij (zonder werken aan de afwatering). Omdat er in het verleden een uitbreiding van 25 m² bij het gebouw is uitgevoerd zonder aanvraag, moet deze uitbreiding geregulariseerd worden.

GSV Hemelwaterafvoer

De hemelwaterafvoer van de aanvraag moet minstens voldoen aan de gewestelijke stedenbouwkundige

verordening van 10 februari 2023 inzake hemelwaterputten e.a. (GSV). Prioriteit ligt bij het vermijden van

afstroom, maximaal hergebruiken van hemelwater en bovengrondse infiltratie.

De GSV is niet van toepassing omdat het hemelwater mogelijk vervuild is door contact met verontreinigende stoffen. Het moet daarom behandeld worden volgens de geldende voorwaarden van de milieuwetgeving en de opgelegde bijzondere milieuvoorwaarden.

De GSV is wel van toepassing voor de regularisatie van de uitbreiding van de bestaande constructie met een nieuw gebouwdeel.

Hemelwaterput

Bij uitbreiding van een gebouw is de plaatsing van een hemelwaterput verplicht volgens de GSV. Op de

hemelwaterput moet een deel van of alle daken, inclusief de bestaande daken (voor zover deze nog niet zijn aangesloten), aangesloten worden.

De afwaterende dakoppervlakte is gelijk aan de horizontale projectie van de aangesloten dakvlakken. Bij een uitbreiding aan bestaande dakoppervlakken moet naast de oppervlakte van de uitbreiding ook een deel van het aangrenzende bestaande dak meegeteld. Dit bijkomende deel bedraagt twee maal de oppervlakte van de uitbreiding, met een maximum van de volledige bestaande dakoppervlakte.

In de aanvraag is de afwaterende oppervlakte circa 75 m². Volgens de GSV moet een hemelwaterput met een minimale inhoud van 100 l/m² voorzien worden.

Het hemelwater moet maximaal gebruikt worden. Er moet een hemelwaterpomp voorzien worden en minstens aanvoerleidingen naar elk toilet. Waar mogelijk moeten ook aanvoerleidingen aangelegd worden naar de wasmachine en dienstkransen voor poetswater, tuin en terras.

Naast het gebouw is reeds een grote opvangput aanwezig voor het regenwater (inhoud niet gekend). In de aanvraag wordt aangegeven dat deze put waarschijnlijk is aangesloten op de afvoer van het voetbalstadion van Lierse SK. Het ganse terrein is nu verhard met kiezel/klinkers of asfalt en doet reeds jaren dienst als parking voor de bezoekers van het stadion.

De aanvrager geeft aan niet in de mogelijkheid te zijn om een nieuwe regenwaterput te plaatsen en vraagt een afwijking van de GSV.

Aangezien het hemelwater reeds aangesloten wordt op een grote opvangput, kan deze beschouwd worden als een hemelwaterput. Om te voldoen aan de GSV dient dit hemelwater maximaal herbruikt te worden. We adviseren om via een waterpomp in de opvangput aansluiting te voorzien naar minstens toilet en een buitenkraan.

Infiltratievoorziening

Omdat de eigendom groter is dan 120 m² is het aanleggen van een infiltratievoorziening verplicht volgens de GSV. Op de infiltratievoorziening moeten de

noodoverloop van de hemelwaterput, groendaken die niet ingezet worden voor hergebruik en nieuw aan te leggen verharde grondoppervlakken aangesloten worden. De afwaterende oppervlakte naar de infiltratievoorziening komt overeen met de horizontale projectie van de aangesloten dakvlakken en de verharde grondvlakken. Bij een uitbreiding aan bestaande dak- of grondoppervlakken moet naast de oppervlakte van de uitbreiding een deel van het aangrenzende bestaande dak- of grondoppervlak meegeteld worden. Dit bijkomende deel bedraagt twee maal de oppervlakte van de uitbreiding, maar maximaal de volledige bestaande dak- of grondoppervlakte.

In de aanvraag is de afwaterende oppervlakte 75 m². Volgens de GSV moet een bovengrondse infiltratievoorziening aangelegd worden met een minimale inhoud van 33 liter per m² en een minimale infiltratieoppervlakte van 8 m² per 100 m². Dit komt overeen met een inhoud van 2.475 liter en infiltratieoppervlakte van 6 m². Men moet de diepte van de infiltratievoorziening beperken tot 50 cm onder het maaiveld, tenzij aangetoond wordt dat de gemiddelde hoogste grondwaterstand lager is. De drempel van de noodoverlaat moet op maximaal 30 cm onder het maaiveld geplaatst worden.

De aanvrager geeft aan niet in de mogelijkheid te zijn om een nieuwe regenwaterput en infiltratieput te voorzien te plaatsen. Het volledige terrein is nu verhard met kiezel/klinkers of asfalt en doet reeds jaren dienst als parking voor de bezoekers van het stadion. Hiervoor wordt een afwijking van de GSV gevraagd.

Aangezien er rondom het gebouw nog voldoende onbebouwde ruimte aanwezig is, en de oppervlakte van de vereiste infiltratievoorziening beperkt is, kunnen we een afwijking niet toestaan. Een bovengrondse infiltratievoorziening lijkt mogelijk in de zone waar kiezel aanwezig is, of door middel van een ontharding van een oppervlakte rondom het gebouw. We adviseren om aan de GSV te voldoen en een bovengrondse infiltratievoorziening aan te leggen die voldoet aan bovenstaande vereisten.

Op de infiltratievoorziening kan de overloop van de opvangput voor hemelwater worden aangesloten. De overloop van de infiltratievoorziening kan op de riolering in de straat worden aangesloten.

Hoe een infiltratievoorziening kan ingericht worden (en zelfs een meerwaarde kan bieden), is te vinden op blauwgroenvlaanderen.be en [opname-webinar-wadis-biodiversiteit-en-beplanting](#).

Bij het plannen van de werkzaamheden moet rekening gehouden worden met de locaties waar infiltratie voorzien wordt. Deze moeten vrijgehouden worden van zware belastingen om bodemverdichting te vermijden en om de infiltratiecapaciteit van het terrein maximaal te vrijwaren tijdens de werken.

We geven ook aan dat de GSV niet van toepassing zou zijn indien het hemelwater dat afstroomt van de te regulariseren uitbreiding zou afwateren in een onverharde zone op eigen terrein. Deze onverharde zone kan aangelegd worden door een zone rondom het gebouw te ontharden. De onverharde zone dient hierbij een oppervlakte van 1/4 van de afwaterende oppervlakte te hebben (dit is minimum 6,25 m²) en mag niet afwateren op omliggende percelen of het openbaar domein. Hierdoor zouden de bovenstaande vereisten van de hemelwaterput en de infiltratievoorziening vervallen.

Overstromingsgevoeligheid

Het kadastrale perceel is rondom het gebouw overstromingsgevoelig volgens de pluviale overstromingskaarten.

Het betreft echter een kleine overstromingskans onder klimaatverandering. De aanpalende wegen is deels overstromingsgevoelig bij een regenbui met middelgrote kans. Het vloerpeil van het gebouw is echter voldoende hoog boven de as van de weg gelegen waardoor extra beveiligingsmaatregelen niet vereist zijn.

BESLUIT

Het project wordt **voorwaardelijk gunstig** geadviseerd en is in overeenstemming te brengen met de doelstellingen en beginselen van de gecodificeerde decreten betreffende het integraal waterbeleid. Er dient voldaan te worden aan volgende voorwaarden:

- Het hemelwater dat wordt opgevangen in de hemelwaterput dient maximaal herbruikt te worden. We vragen via een waterpomp in de opvangput aansluiting te voorzien naar minstens toilet en een buitenkraan;
- Een infiltratievoorziening moet aangelegd worden met een inhoud van 2.475 liter en infiltratieoppervlakte van 6 m². Men moet de diepte van de infiltratievoorziening beperken tot 50 cm onder het maaiveld, tenzij aangetoond wordt dat de gemiddelde hoogste grondwaterstand lager is. De drempel van de noodoverlaat moet op maximaal 30 cm onder het maaiveld geplaatst worden;

Bijkomende aandachtspunten in het kader van de doelstellingen en beginselen van het decreet integraal waterbeleid:

- Als het hemelwater dat afstroomt van de te regulariseren uitbreiding afwatert in een onverharde zone op eigen terrein, vervallen bovenstaande voorwaarden i.v.m. hergebruik en infiltratievoorziening. Deze onverharde zone kan aangelegd worden door een zone rondom het gebouw te ontharden. De onverharde zone dient hierbij een oppervlakte van 1/4 van de afwaterende oppervlakte te hebben (dit is minimum 6,25 m²) en mag niet afwateren op omliggende percelen of het openbaar domein. De onverharde zone dient hierbij een oppervlakte van 1/4 van de afwaterende oppervlakte te hebben en mag niet afwateren op omliggende percelen of het openbaar domein.
- Bij het plannen van de werkzaamheden moet rekening gehouden worden met de locaties waar infiltratie voorzien wordt. Deze moeten vrijgehouden worden van zware belastingen om bodemverdichting te vermijden en om de infiltratiecapaciteit van het terrein maximaal te vrijwaren tijdens de werken.

De eindconclusie van het advies luidt als volgt: voorwaardelijk gunstig (11 maart 2026).

Het standpunt van Vlaamse Milieumaatschappij wordt niet bijgetreden om volgende redenen :

De voorwaarden zijn niet kennelijk bijkomstig en vragen planaanpassingen. De aanvraag moet dan ook worden geweigerd.

Cel Integraal Waterbeheer heeft geen advies uitgebracht.

Cel Mobiliteit heeft volgend advies uitgebracht: voorwaardelijk gunstig

Het is positief dat er voldoende parkeerplaatsen worden voorzien voor cliënteel. Echter dient men bij het huidige plan aan te rijden via de oprit in klinkers, waarlangs de fans het stadion dienen te betreden.

Dit kan niet toegestaan worden, de parkeerplaatsen dienen apart ontsloten te worden.

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

De parkeerplaatsen dienen apart ontsloten te worden, niet langs de toegang voor supporters naar het stadion. De parking dient fysiek afgebakend te worden van de toegang naar het stadion.

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

Het standpunt van Cel Mobiliteit wordt bijgetreden, de volgende voorwaarde zal worden opgelegd in de (eventuele) vergunning:

- **De parkeerplaatsen dienen apart ontsloten te worden, niet langs de toegang voor supporters naar het stadion. De parking dient fysiek afgebakend te worden van de toegang naar het stadion.**

Cel Ondernemen heeft volgend advies uitgebracht: voorwaardelijk gunstig

De locatie behoort volgens onze beleidsvisie detailhandel van 26/1/26 tot de winkelarme zone van Lier, waarin functiewijzigingen van een andere functie naar detailhandel niet wenselijk zijn. Dit winkelarme perspectief geldt voor alle goederen die niet als basisvoorziening gezien kunnen worden. Een voedingswinkel met zuiver lokale aantrekkingskracht kan wel als een basisvoorziening gezien worden. Gezien het gaat over een slager in een pand van minder dan 400m² in een dichtbevolkte woonwijk is aan deze voorwaarde voldaan en kunnen we voorwaardelijk gunstig advies geven voor deze functiewijziging. Als voorwaarde vragen we op te nemen dat er zich in de toekomst, mocht de slagerij er verdwijnen, geen nieuwe detailhandelsvestigingen in periodieke of uitzonderlijke goederen mogen vestigen in het pand en dat er bovendien geen uitbreidingen van de handelszaak mogen komen die de aantrekkingskracht bovenlokaal maken.

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

Enkel een detailhandelszaak in basisvoorzieningen met een zuiver lokale aantrekkingskracht voor de omliggende woonwijk is toegestaan op deze locatie. Handel in periodieke of uitzonderlijke goederen, én uitbreidingen van de handelszaak in basisvoorzieningen die de aantrekkingskracht bovenlokaal maken, zijn niet toegestaan.

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

Het standpunt van Cel Ondernemen wordt bijgetreden, de volgende voorwaarde zal worden opgelegd in de (eventuele) vergunning:

- **Enkel een detailhandelszaak in basisvoorzieningen met een zuiver lokale aantrekkingskracht voor de omliggende woonwijk is toegestaan op deze locatie. Handel in periodieke of uitzonderlijke goederen, én uitbreidingen van de handelszaak in basisvoorzieningen die de aantrekkingskracht bovenlokaal maken, zijn niet toegestaan.**

Ruimtelijke Planning heeft volgend advies uitgebracht: voorwaardelijk gunstig

De locatie behoort tot de bebouwde ruimte van Lier waar op lange termijn een kwalitatief verdichtingsproject te realiseren is met een gemengd programma. Buurtondersteunende functies zijn hierin mee te voorzien.

Volgende voorwaarden werden door **Ruimtelijke Planning** opgelegd:

De functiewijziging is mogelijk in het kader van verweving maar mag de realisatie van een kwalitatief verdichtingsproject op lange termijn niet hypothekeren.

De eindconclusie van het advies luidt als volgt: voorwaardelijk gunstig (6 maart 2026).

Het standpunt van Ruimtelijke Planning wordt bijgetreden, de volgende voorwaarde zal worden opgelegd in de (eventuele) vergunning:

- De functiewijziging is mogelijk in het kader van verweving maar mag de realisatie van een kwalitatief verdichtingsproject op lange termijn niet hypothekeren.

ADVIES OMGEVINGSAMBTENAAR

De aanvraag ingediend door de heer Jelle De Boey en Slagerij Jemi Lier BV inzake **gedeeltelijk wijzigen functie van recreatie naar detailhandel (ticketgebouw naar slagerswinkel) + regulariseren van de uitbreiding van het gebouw**, gelegen Voetbalstraat 4 te 2500 Lier, wordt **ongunstig** geadviseerd, voor:

Volgende stedenbouwkundige handelingen worden ongunstig geadviseerd:

- Nieuwe publiciteitsinrichting (met inbegrip van vernieuwen van een bestaande vergunning): publiciteit aan de gevel
- Verbouwen en/of uitbreiden met functiewijziging, maar zonder wijziging van het aantal woonegelegenheden: vrijstaand gebouw ticketverkoop

De volgende rubrieken worden gunstig geadviseerd:

Rubriek	Omschrijving	Aard	Hoeveelheid	Eenheid
3.4.1°a)	water wordt gebruikt voor het reinigen van de werkbank waarop het vlees versneden wordt en bij het bereiden van vleesproducten	klasse 3	0,01	m ³ /uur
16.3.2°a)	koelinstallaties voor het bewaren van levensmiddelen	klasse 3	5,25	kW
45.4.d)	snijmachines in de slagerij	klasse 3	0,6	kW

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

Rubriek	Omschrijving	Aard	Hoeveelheid	Eenheid
3.4.1°a)	water wordt gebruikt voor het reinigen van de werkbank waarop het vlees versneden wordt en bij het bereiden van vleesproducten	klasse 3	0,01	m ³ /uur
16.3.2°a)	koelinstallaties voor het bewaren van levensmiddelen	klasse 3	5,25	kW
45.4.d)	snijmachines in de slagerij	klasse 3	0,6	kW

BESLUIT VAN HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 30/03/2026:

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 Jelle De Boey en Jelle De Boey namens Slagerij Jemi Lier BV inzake het gedeeltelijk wijzigen functie van recreatie naar detailhandel (ticketgebouw naar slagerswinkel) + regulariseren van de uitbreiding van het gebouw, gelegen Voetbalstraat 4, 2500 Lier te weigeren.

De aanvraag omvat (eveneens) :

Rubriek	Omschrijving	Aard	Hoeveelheid	Eenheid
---------	--------------	------	-------------	---------

3.4.1°a)	water wordt gebruikt voor het reinigen van de werkbank waarop het vlees versneden wordt en bij het bereiden van vleesproducten	klasse 3	0,01	m ³ /uur
16.3.2°a)	koelinstallaties voor het bewaren van levensmiddelen	klasse 3	5,25	kW
45.4.d)	snijmachines in de slagerij	klasse 3	0,6	kW

Zodat de ingedeelde inrichting of activiteit voortaan omvat:

Rubriek	Omschrijving	Aard	Totale hoeveelheid	Eenheid
3.4.1°a)	water wordt gebruikt voor het reinigen van de werkbank waarop het vlees versneden wordt en bij het bereiden van vleesproducten	klasse 3	0,01	m ³ /uur
16.3.2°a)	koelinstallaties voor het bewaren van levensmiddelen	klasse 3	5,25	kW
45.4.d)	snijmachines in de slagerij	klasse 3	0,6	kW

De in art. 1 bedoelde vergunning wordt uitgereikt voor onbepaalde duur.

Art. 4:

De in artikel 1 bedoelde vergunning is afhankelijk van de strikte naleving van de volgende voorwaarden:

§.1 - algemene voorwaarden:

- Hoofdstuk 4.1: Algemene voorschriften;
- Hoofdstuk 4.2: Beheersing van oppervlaktewaterverontreiniging;
- Hoofdstuk 4.3: Beheersing van bodem en grondwaterverontreiniging;
- Hoofdstuk 4.4: Beheersing van luchtverontreiniging;
- Hoofdstuk 4.5: Beheersing van geluidshinder;
- Hoofdstuk 4.6: Beheersing van hinder door licht;
- Hoofdstuk 4.7: Beheersing van asbest;
- Hoofdstuk 4.9: Energieplanning;
- Hoofdstuk 4.10: Emissies van broeikasgassen.

§.2 - sectorale voorwaarden:

- Hfst. 5.1: Aardolie of aardolieproducten;
- Hfst. 5.2: Inrichtingen voor het verwerken van afvalstoffen;
- Hfst. 5.3: Het lozen van afvalwater en koelwater
 - - Afd. 5.3.1: Stedelijk afvalwater;
 - - Afd. 5.3.2: Bedrijfsafvalwaters;
- Hfst. 5.4: Bedekkingsmiddelen, kleurstoffen en pigmenten
 - - Afd. 5.4.1: Bedekkingsmiddelen: algemene bepalingen;
 - - Afd. 5.4.2: Bedekkingsmiddelen: productie van lak, verf, drukinkten, kleurstoffen en/of pigmenten;
 - - Afd. 5.4.3: Aanbrengen van bedekkingsmiddelen;
 - - Afd. 5.4.4: Thermisch behandelen van voorwerpen bedekt met bedekkingsmiddelen;
- Hfst. 5.5: Pesticiden;
- Hfst. 5.6: Brandstoffen en brandbare vloeistoffen;
 - - Afd. 5.6.1: Brandbare vloeistoffen;
 - - Afd. 5.6.2: Brandstofverdeelinstallaties voor motorvoertuigen;
 - - afd. 5.5.3: Opslagplaatsen
- Hfst. 5.7: Chemicaliën;

- Hfst. 5.8: Diamantbewerking;
- Hfst. 5.9: Dieren;
- Hfst. 5.10: Dranken;
- Hfst. 5.11: Drukkerijen en fotografische industrieën;
- Hfst. 5.12: Elektriciteit;
- Hfst. 5.13: Farmaceutische stoffen;
- Hfst. 5.14: Fotografische producten;
- Hfst. 5.15: Garages, parkeerplaatsen en herstellingswerkplaatsen voor motorvoertuigen;
- Hfst. 5.16: Behandelen van gassen;
- - Afd. 5.16.1: Gassen: gemeenschappelijke bepalingen;
- - Afd. 5.16.2: Gassen: productie of omzetting van gassen;
- - Afd. 5.16.3: Gassen: installaties voor het fysische behandelen van gassen;
- - Afd. 5.16.4: Gassen: niet-huishoudelijk vullen van verplaatsbare recipiënten en bevoorrading van motorvoertuigen met LPG;
- - Afd. 5.16.5: Gassen: opslagplaatsen in verplaatsbare recipiënten;
- - Afd. 5.16.6: Gassen: opslagplaatsen voor samengeperste, vloeibaar gemaakte of in oplossing gehouden gassen in vaste reservoirs;
- - Afd. 5.16.7: Gassen: aardgasaflevereenheden;
- - Afd. 5.16.8 Inrichtingen voor de bevoorrading van motorvoertuigen met samengeperst aardgas of tot aardgaskwaliteit opgewaarderd samengeperst biogas, andere dan deze vermeld in 5.16.7
- - Afd. 5.16.9: Inrichtingen voor de bevoorrading van motorvoertuigen met waterstof
- hfd. 17: Opslag van gevaarlijke producten
- - Afd. 5.17.1: Gemeenschappelijke bepalingen
- - Afd. 5.17.2: Opslagplaatsen van aerosolen;
- - Afd. 5.17.3: Opslagplaatsen voor gevaarlijke gassen;
- - Afd. 5.17.4: gevaarlijke vaste stoffen en vloeistoffen
- - Afd. 5.17.5: brandstofverdeelininstallaties voor motorvoertuigen;
- Hfst. 5.18: Ontginningen;
- Hfst. 5.19: Hout;
- - Afd. 5.19.1: algemene bepalingen;
- - Afd. 5.19.2: chemisch behandelen van hout en soortgelijke producten;
- Hfst. 5.20: Industriële inrichtingen die luchtverontreiniging kunnen veroorzaken
- Hfst. 5.21: Kleurstoffen en pigmenten;
- Hfst. 5.22: Kosmetische stoffen;
- Hfst. 5.23: Kunststoffen;
- Hfst. 5.24: Laboratoria;
- Hfst. 5.25: Leder;
- Hfst. 5.26: Lijmen en niet voor consumptie bestemde gelatine;
- Hfst. 5.27: Lucifers, toortsen en analoge producten;
- Hfst. Minerale meststoffen en dierlijke mest
- - Afd. 5.28.1: Minerale meststoffen;
- - Afd. 5.28.2: Dierlijke mest;
- - Afd. 5.28.3: Bewerking en verwerking van dierlijke mest;
- - Afd. 5.28.4: Andere meststoffen
- Hfst. 5.29: Metalen;
- Hfst. 5.30: Bouwmaterialen en minerale producten;
- Hfst. 5.31: Machines met inwendige verbranding;
- Hfst. 5.32: ontspanningsinrichtingen en schietstanden;
- - Afd. 5.32.1: algemene bepalingen;
- - Afd. 5.32.2: Inrichtingen met muziekactiviteiten;
- - Afd. 5.32.3: Schouwspelzalen;
- - Afd. 5.32.4: Bijzondere voorschriften ten aanzien van schouwburgen, variététheaters en feestzalen met een speelruimte langs boven of langs onder uitgerust met mechanische toestellen;
- - Afd. 5.32.5: Bijzondere voorschriften ten aanzien van bioscopen waar ontvlambare films afgedraaid worden;

- - Afd. 5.32.5bis: digitale bioscopen;
- - Afd. 5.32.6: modelvliegtuigen;
- - Afd. 5.32.7: Schietstanden in een lokaal;
- - Afd. 5.32.7bis: schietstanden in open lucht;
- - Afd. 5.32.8: vaste baden, open zwemgelegenheden en zones voor waterrecreatie;
- - Afd. 5.32.10: Omlopen voor motorvoertuigen en zones voor waterrecreatie;
- Hfst. 5.33: Papier;
- Hfst. 5.34: Reinigingsmiddelen en poetsmiddelen;
- Hfst. 5.35: Rouwkamers;
- Hfst. 5.36: Rubber;
- Hfst. 5.37: Sloperijen;
- Hfst. 5.38: Springstoffen;
- Hfst. 5.39: Stoomtoestellen;
- Hfst. 5.40: Tabak;
- Hfst. 5.41: Textiel;
- Hfst. 5.42: Transportmiddelenfabrieken;
- Hfst. 5.43: Stookinstallaties
- Hfst.5.44: Vetten, wassen, oliën, paraffine, glycerine, stearine, harsen en andere niet voor voeding bestemde soortgelijke producten;
- Hfst. 5.45: Voedingsnijverheid en -handel;
- - Afd. 5.45.1: algemene bepalingen;
- - Afd. 5.45.2 en 5.45.2bis: slachthuizen, slachterijen en uitsnijderijen;
- - Afd. 5.45.3: visverwerking;
- - Afd. 5.45.4: branderijen voor koffie of cichorei;
- - Afd. 5.45.5: bereiding van azijn;
- - Afd. 5.45.6: inrichting voor het opslaan en behandelen van dierlijke bijproducten, andere dan deze opgenomen onder rubriek 2;
- - Afd. 5.45.7: Opslagplaatsen voor greanen en groenvoeders in kader van mest(co)vergistinginstallaties;
- Hfst. 5.46: Wasserijen;
- Hfst. 5.47: Winkels voor klein- en/of groothandel;
- Hfst. 5.48: Doorvoeropslagplaatsen in zeehavengebieden;
- Hfst. 5.49: Verzorgingsinstellingen;
- Hfst. 5.50: Zout;
- Hfst. 5.51: Ingeperkt gebruik van genetisch gemodificeerde en/of pathogene organismen;
- Hfst. 5.52: Lozingen in grondwater;
- Hfst. 5.53: Wining van grondwater;
- Hfst. 5.54: Het kunstmatig aanvullen van grondwater;
- Hfst. 5.55: Boringen;
- Hfst. 5.57: Vliegvelde;
- Hfst. 5.58: Crematoria;
- Hfst. 5.59: Activiteiten die gebruikmaken van organische oplosmiddelen;
- Hfst. 5.60: Geheel of gedeeltelijk opvullen van groeven, graverijen, uitgravingen en andere putten met inbegrip van waterplassen en vijvers;
- Hfst. 5.61: Tussentijdse opslagplaatsen voor uitgegraven bodem die voldoet aan de bepalingen van het gebruik van bodemmaterialen, vermeld in het bodemdecreet;
- Hfst. 5.62: Inrichtingen voor de introductie van uitheemse soorten of translocatie van plaatselijk niet-voorkomende soorten in een aquacultuur;
- Hfst. 5.63: Opslag en ontwatering van bagger- of ruimingsspecie die voldoet aan de bepalingen over het gebruik van bodemmaterialen, vermeld in het bodemdecreet;

De opgesomde algemene en sectorale milieuvorwaarden kunnen teruggevonden worden in Vlarem II. Deze zijn evenwel louter indicatief; bij wijzigingen van Vlarem II wordt de exploitant immers steeds geacht de meest actuele versie van de van toepassing zijnde bepalingen na te leven. De integrale en geconsolideerde tekst van Vlarem II is te raadplegen op de Milieunavigators, via de link: <https://nnavigator.emis.vito.be/>

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 bouwfysische 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 beroepsindieners 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 beroepsindieners 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