
VERKLARENDE NOTA

DOSSIER VOOR DE AANVRAAG OM EEN BOUWVERGUNNING VOOR

— ~~technische werken~~

— ~~terreinaanlegwerken~~

- **werken waarvoor en uitgebreide dossiersamenstelling vereist is**

1. Voorwerp van de aanvraag :

Aard bouwwerk:	Regularisatie van een buitenruimte
Straat en nummer:	Baron Opsomerlaan 17
Postnummer en gemeente:	2500 Lier
Kadastrale gegevens:	Lier, Afd. 3, Sectie F, Perceel n° 289L5

In blauw aangeduide delen: wijzigingen in PIV2

2. Ruimtelijke context van de geplande werken of handelingen:

2.1 Feitelijk uitzicht en de toestand van de plaats waar de werken of handelingen worden gepland:

Bestaand handelspand met privévertrekken (onderdeel van de regularisatie) en meergezinswoning (geen onderdeel van de regularisatie, bestaande uit een gelijkvloers, eerste en tweede verdieping en een verdieping onder afgewerkt het zadeldak.

2.2 Zoneringsgegevens van het goed

Het goed is volgens :

het gewestplan : **origineel gewestplan Mechelen**
- gelegen in het gebied: **woongebieden (100%)**

het gewestelijk RUP: **afbakening grootstedelijk gebied Antwerpen**

~~het gemeentelijk RUP:~~

~~het bijzonder plan van aanleg :~~

- goedgekeurd op: _____ door :
- gelegen in de zone(s): /
- met de volgende belangrijkste voorschriften die op het ontwerp van toepassing zijn: /

~~het goed is gelegen in een goedgekeurde verkaveling :~~

de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening : stedenbouwkundige verordening inzake financiële lasten
- enkel de relevante voorschriften die op het ontwerp van toepassing zijn: /

Voor het goed gelden verder volgende zaken :

~~het betreft een beschermd monument, stads- of dorpsgezicht, landschap~~

- naam: « »
- goedkeuringsbesluit van (datum): « »
- met volgende belangrijkste voorschriften van toepassing op het ontwerp: « »

het goed is gelegen aan een gemeenteweg
- namelijk de (naam of nummer): **Baron Opsomerlaan 17 te 2500 Lier**

3. De overeenstemming en de verenigbaarheid van de aanvraag met de wettelijke en ruimtelijke context:

Deze aanvraag heeft betrekking op het regulariseren van een buitenruimte waarvoor een deel van de bestaande bebouwing is afgebroken. Daarnaast wordt er een functiewijziging gedaan van commerciële ruimte naar commerciële ruimte met woning van de exploitant.

De regularisatie van het handelspand met privévertrekken speelt zich uitsluitend af op het gelijkvloerse niveau, aan handelsruimte 2 met woning van de exploitant. De meergezinswoning en handelsruimte 1 zijn geen onderdeel van de regularisatie. Ook de statistische gegevens op het omgevingsloket zijn op deze manier opgevat (buiten de nok- en kroonlijsthoogte).

Door de afbraak van een deel van de bestaande bebouwing wordt een buitenruimte gecreëerd. Hierdoor wordt de leefkwaliteit verhoogd doordat de rest van het perceel volledig bebouwd is. De buitenruimte heeft verbinding met de privévertrekken via een schuifraam. De perceelsafsluiting aan de achterzijde gebeurt door een gemetste muur van 1,8m hoog.

De buitenruimte is afgewerkt d.m.v. tegels en bevindt zich op dezelfde pas als de binnenruimte waardoor er een naadloze overgang ontstaat. De nieuw gecreëerde gevels zijn geïsoleerd en afgewerkt met crepi in lichtgrijze kleur.

Binnen in de handelsruimte en de privévertrekken zijn enkel niet-structurele en niet-vergunningsplichtige werken gebeurd, namelijk het uitbreken en bijzetten van enkele niet-structurele wanden.

Op dit moment wordt het hemelwater dat terecht komt op de buitenruimte afgevoerd via een spuwer naar het achterliggend perceel (een sluippad). Om het hemelwaterafvoer in regel te brengen zal een deel van het terras worden onthard, minimum 25% van de oppervlakte. Zo kan het hemelwater infiltreren op eigen terrein. Verder verandert er niets aan de hemelwaterafvoer van het bestaande dak.

Daar waar de woning is staat is er geen risico op overstroming.
Het gebouw heeft een gebouwscore A.

De bestaande afgewerkte vloerpas van de woning ligt +/- 2cm hoger dan het omliggende terrein.
De bestaande vloerpas blijft behouden.

De aanvraag heeft geen impact op de mobiliteit.
De schaal van het project sluit aan bij de bestaande omgeving.

Wijzigingen PIV2: volgende wijzigingen werden gevraagd:

- *De toestand die u als vergunde toestand weergeeft is niet diegene die vergund werd in 2013/222. Vooral wat betreft de indeling, maar ook onduidelijk wat betreft de functie.*
- *Werd de vergunning 2013/222 dd 6/1/2014 niet uitgevoerd? Klopt, is niet uitgevoerd.*
Wat betreft deze twee eerste punten; de vergunning 2013/222 dd 6/1/2014 werd inderdaad niet uitgevoerd en is dus komen te vervallen. Daardoor grijpen we terug naar de voorgaande vergunning 2012 – 03 dd 28/2/2012, zoals op de laatste pagina van dit document bijgevoegd, als laatst vergunde toestand. De functies werden aangevuld op de plannen zoals in volgende punten beschreven.
- *Wat bedoelt u met privévertrekken? Zijn dit privévertrekken bij de handelsruimte 2? Of is dit een woonst? Is dit dan een woonst van de exploitant van handelsruimte 2 of is dit een aparte woonst?*
Dit is een woonst van de exploitant van handelsruimte 2. Om dit zo te bekomen werd er een functiewijziging toegevoegd.
- *Bestemming per vertrek weergeven op plan*
Toegevoegd op de plannen

- Brandweerplannen en invuldocument voor brandweer (op te vragen bij brandweer)
De brandplannen en invuldocument voor de brandweer werden toegevoegd.
- *Zijn er gelijkvloers 2 handelsruimten en een woonst bij de achterste handelsruimte?*
Het pand is op het gelijkvloers ingedeeld als volgt: vooraan een kleine handelsruimte, en de inkom naar de meergezinswoning op de verdiepen. Achteraan is de handelsruimte met woning van de exploitant met betrekking op de omgevingsaanvraag. Dit werd bijkomend aangeduid op het inplantingsplan.
- *Zijn er op de verdiepingen 3 wooneenheden? Of 2?*
Op de verdiepingen zijn nog 3 wooneenheden.
- *Helling van het terras weergeven.*
Toegevoegd op de plannen: de helling van het terras bedraagt 1,5cm.

Te **Lier**, op **03/02/2026**, digitaal ingediend

Aanvrager

Tom Vandewalle,

Architect

**Quinten Heyninck Architectuur,
Quinten Heyninck,**

