



Dossiernummer **2026/119/OMV\_2026042611**  
Energieprestatienummer 12021-G-2026119

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

---

De aanvraag ingediend door Isabelle Mehuys wonende te Van Putlei 105 te 2547 Lint en Paul Mehuys wonende te Netelaan 3 te 2500 Lier, werd per beveiligde zending verzonden op 31 maart 2026 en vervolledigd op 16 april 2026

De aanvraag werd ontvankelijk en volledig verklaard op 20 april 2026.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein, gelegen Grote Markt 1, /3 en /4, 2500 Lier, kadastraal gekend als afdeling 1 sectie K nr. 24E.

Het betreft een aanvraag tot regulariseren van b&b naar wonen op de bovenverdiepingen.

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 K 24 E

gebouwen opgericht voor maart 1962:

Volgens de administratie van het kadaster betreft het een gebouw waarvan de opbouw werd beëindigd vóór 1850.

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

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

- **Stedenbouwkundige vergunning (2005/428)** d.d. 6 maart 2006 voor reclamebord+buitenverlichting werd bekomen door het college van burgemeester en schepenen.
- **Stedenbouwkundige vergunning (2008/100)** d.d. 10 juni 2008 voor omvormen van kamers tot bed & breakfast werd bekomen door het college van burgemeester en schepenen.
- **Milieuvergunning (201522)** d.d. 30 maart 2015 voor exploiteren van een pizzeria werd bekomen door het college van burgemeester en schepenen.

Bouwmisdrijven

- Er zijn geen bouwmisdrijven gekend voor het betrokken goed.

**BESCHRIJVING VAN DE OMGEVING EN DE AANVRAAG**

**Beschrijving van de omgeving**

De aanvraag maakt deel uit van een aaneengesloten bebouwing bestaande uit 3 bouwlagen en een schuin dak waaronder een grote zolderverdieping.

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

De omgeving bestaat uit aaneengesloten bebouwing met gelijkvloerse handelspanden en bovenliggende appartementen.

De straat maakt deel uit van de handelsas van Lier.

Gebouw is opgenomen op de inventaris bouwkundig erfgoed - Burgerhuis Den Oyevaer beschrijving inventaris:

Het huis "Den Oyevaer" werd vernield tijdens de Eerste Wereldoorlog. Begin december 1920 kreeg de weduwe Ch. Nauwelaerts toestemming van het gemeentebestuur om de woning herop te bouwen naar plannen van architect J. Van Peborgh (gedateerd 28 juli 1920).

Interbellum neobarok breedhuis van drie traveeën en drie bouwlagen onder een zadeldak (kunstleien) en een snijdend zadeldak dwars op de straat met een volutengevel. Het parement bestaat uit baksteen met gebruik van witte steen voor de begane grond en blauwe hardsteen voor de plint. De gevel is opengewerkt met segmentboogvormige muuropeningen in een witstenen omlijsting met een sluitsteen en neuten. Op de bel-etage bevindt zich een centraal deurvenster, met een balkon op zware consoles. Een tweeledige top onder een gebogen kroonlijst met gestrekte uiteinden wordt geflankeerd door voluten en voorzien van bekronende siervazen. De oculus is geplaatst in een omlijsting met guirlandes. De gevel bevat een kruisvorming gevelanker bovenaan en twee rechte gevelankers eronder. Het geschilderde houten schrijnwerk (kruisramen op de eerste, tweede en derde verdieping) heeft een kleine roedeverdeling, op de begane grond enkel in de bovenlichten van de vensters en

de deur. In de pui-omlijsting is een naamsteen aangebracht met het opschrift: "J. Van Peborgh. Arch."

### **Beschrijving van de stedenbouwkundige handelingen**

#### Aangevraagde handeling

- Verbouwen en/of uitbreiden met functiewijziging en met wijziging van aantal woonegelegenheden: REG

#### Omschrijving aangevraagde handelingen

De aanvraag voorziet de regularisatie van de huidige functionele en interne toestand van dit gebouw.

Het gelijkvloers en 1<sup>ste</sup> verdiep horeca, de tweede en derde verdiepingen, inclusief de mezzanine op de zolderverdieping zullen wonen als functie krijgen.

Eén handelszaak op het glv. en verdieping één.

Eén woning op de verdiepen 2 & 3(+mezzanine)

Intern zijn er een aantal kleine wijzigingen waardoor er een duidelijke structuur ontstaat welke voldoet aan de normen van de veiligheid en de brandweer.

Een aantal deuren worden dichtgemetseld, andere worden voorzien conform de normen van de brandweer.

Het woongedeelte in de bovenste verdiepingen krijgt onder andere een nieuwe keuken en een aantal kamers krijgen een andere "bestemming" zodat een volwaardig appartement ontstaat.

De buitenkant van het gebouw blijft ongewijzigd.

#### Functiewijziging

De voorgelegde aanvraag voorziet een functiewijziging van: gecombineerd wonen / verblijfsrecreatie / dancing, restaurant en café

Naar: wonen / dancing, restaurant en café

(de verblijfsrecreatie, B&B verdwijnt)

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

**1° wonen;**

**2° verblijfsrecreatie;**

**6° dancing, restaurant en café;**

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.

2° verblijfsrecreatie

Onder deze categorie vallen vakantiechalets, maar ook hotels, bed and breakfast, gebouwen voor jeugdkampen, ...

6° dancing, restaurant en café

Deze begrippen behoeven weinig uitleg. Wel kunnen we opmerken dat een kantine bij een sportveld niet tot deze categorie behoort, maar tot de categorie 'dagrecreatie'. Idem voor een cafetaria in een sporthal. Een verbruiksruimte in een museum of een cultureel centrum behoort tot de functiecategorie 'gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen'. De verbruiksruimten zijn in dit geval immers geen hoofdfuncties, maar nevenfuncties bij de hoofdfunctie van het gebouw.

### **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.

§ 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 beschermd 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.

#### **Artikel 36. (23/02/2017- LA...)**

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

- Tunnels voor personen, weg- en spoorvervoer
- Tankenparken
- Sites voor industriële productie en opslag
- Elke adviesaanvraag waarbij mogelijks de bereikbaarheid van constructies wordt gecompromitteerd:
  - Heraanleg/aanleg openbaar terrein of nieuwe verkavelingen (die invloed hebben op de doorgang van brandweer en bereikbaarheid van gebouwen)
  - Aanleg van steigers, aanvragen aanmeerfaciliteiten (die een invloed kunnen hebben op de interventiemobiliteit)
- Bij twijfel:
  - Indien er twijfel is voor het aanvragen van een advies, adviseren we om toch een advies in te winnen bij de brandweer
  - Wanneer er toch een advies wordt aangevraagd voor een gebouw/terrein waarin principe geen brandweeraanbeveling vereist is (concreet vb. een reclamepaneel, een gebouw met 1 bouwlaag en opp. < 100 m2 en zonder specifiek risico, ...) dan wordt hiervoor een specifiek document gehanteerd met o.a. de argumentatie waarom een advies niet vereist is en met een besluit in de aard van \*geen bezwaar\*.

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

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

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

- een aanvraag die afgetoetst moet worden aan de woonkwaliteit en de voorgestelde woonoppervlakte
- toepassing van bescheiden woonaanbod (vanaf 10 WE groepswoningbouwproject)

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

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.

Er de aanwezige publiciteit is beperkt en zaakgebonden.

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 Grote Markt 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. (Niet van toepassing)

### **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:

- geen handelingen waarop de hemelwaterverordening 2023 van toepassing is.

De hemelwaterverordening is niet van toepassing.

### 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.

Het voorliggende project heeft geen of slechts zeer beperkte invloed op het watersysteem en is bovendien niet gelegen in een zone met infoplicht, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat er geen schadelijk effect wordt verwacht. Er dienen dan ook geen voorwaarden of maatregelen te worden opgelegd.

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

#### Project m.e.r.-screening

In navolging van het Besluit van de Vlaamse Regering van 24 oktober 2025 tot uitvoering van titel IV van het Decreet Algemene Bepalingen Milieubeleid (DABM), wat betreft de milieueffectrapportage dient er voor de aanvraag een project-m.e.r.-screening te gebeuren (bijlage 2).

Een project-m.e.r.-screenings volgens het modelformulier maakt deel uit van het aanvraagdossier. De mogelijke effecten van het project op de omgeving zijn onderzocht en gemotiveerd waarom deze niet aanzienlijk zijn.

Bij het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd reeds vastgesteld dat de milieueffecten niet aanzienlijk zijn. Bijgevolg was de opmaak van een milieueffectenrapport 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 niet van toepassing**

Het huidige project valt echter niet onder de toepassing van het Stikstofdecreet om de volgende redenen:

- er is geen extra verkeer na de aanlegfase;
- het betreffen louter rubrieken klasse 3;
- er worden louter stationaire bronnen ingezet tijdens de aanlegfase.

#### 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 aanvraag vereist geen bodemingreep en dus is geen archeologienota vereist.

#### **Decreet grond- en pandenbeleid**

Niet van toepassing.

#### **Sloopopvolgingsplan**

Niet van toepassing.

#### **Voorlopig vastgesteld rooilijnplan**

Niet van toepassing.

#### **Goede ruimtelijke ordening**

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

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

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

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

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

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

Functionele inpasbaarheid:

De voorziene functie wonen is inpasbaar in de omgeving.

De voorziene functie voor verdieping één, horeca, is inpasbaar in de omgeving.

De behouden functie op glv, horeca, is inpasbaar in de omgeving en conform de beleidsvisie detailhandel.

Mobiliteitsimpact:

De verkeersbewegingen die gegenereerd worden kunnen op een normale manier opgenomen worden in de bestaande verkeersstromen.

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.

Woonkwaliteit:

Beoordeling woonkwaliteit: Zie Advies 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.

Cultuurhistorische aspecten:

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

Er zijn geen wijzigingen aan de voorgevel of aan de buitenkant van het gebouw.

Zie advies 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 basishoudnormen voor de preventie van brand en ontploffing waaraan de nieuwe gebouwen moeten voldoen en diens bijlagen.

#### Conclusie goede ruimtelijke ordening:

De aanvraag is verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening.

#### **Bespreking openbaar onderzoek / standpunt bureu**

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

Er diende geen standpunt van de bureu gevraagd te worden.

#### **Beoordeling uitgebrachte adviezen**

**Agentschap Onroerend Erfgoed** heeft op 13 mei 2026 onder ref. 4.002/12021/32.29 volgend advies uitgebracht: gedeeltelijk gunstig

- Het agentschap Onroerend Erfgoed heeft uw adviesvraag goed ontvangen op 21/04/2026. Voor de gevraagde handelingen adviseren we deels gunstig, en deels ongunstig (omgevingsvergunning art. 6.4.4, §2 / milieuvergunning art. 6.4.4, §3, eerste lid / natuur- en bosvergunning art. 6.4.4, §3, tweede lid Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013).

#### Motivering

De Grote Markt met omgeving is beschermd als stadsgezicht omwille van het algemeen belang gevormd door de stedenbouwkundige, culturele, esthetische, historische en architecturale waarde. Het pand Burgerhuis Den Oyevaer is opgenomen in de vastgestelde inventaris van onroerend erfgoed als Interbellum neobarok woonhuis waarvoor in 1920 een bouwaanvraag werd ingediend naar ontwerp van J. Van Peborgh, omwille van de historische en de architecturale waarde.

#### Gunstig advies

Volgende handelingen krijgen een gunstig advies omdat ze geen afbreuk doen aan de bescherming: - Regularisatie van de bouwkundige werken aan de achterzijde van het pand.

Deze werken betreffen geen erfgoedelementen en zijn niet schadelijk/storend of hebben geen negatieve gevolgen voor de erfgoedwaarden en -kenmerken.

Uit hoofde van de bescherming als stadsgezicht, verlenen wij geen advies omtrent de interne verbouwingswerken in het pand. De afweging omtrent het behoud van de erfgoedelementen en de impact op de erfgoedwaarden, is aan de vergunningverlener.

#### Ongunstig advies

Volgende handelingen krijgen een ongunstig advies, omdat ze afbreuk doen aan de bescherming: - Publiciteit op de voorgevel (zijde Grote Markt).

Deze is niet conform de voorschriften uit ons afwegingskader Publiciteit in Erfgoedcontext. De reclameborden bedekken waardevolle erfgoedelementen van de voorgevel.

Dit gedeelte van de ingrepen afbreuk doet aan de bescherming, erfgoedwaarden, kenmerken, elementen, voorschriften beschermingsbesluit. Deze handelingen zijn uit te sluiten uit de vergunning.

Uit de motivering blijkt dat deze handelingen niet overeenstemmen met de direct werkende normen van de regelgeving Onroerend erfgoed, namelijk met kies en vul eventueel aan (relevante en bijzondere voorschriften specificeren).

- actief behoudsbeginsel (art. 6.4.1 Onroerenderfgoeddecreet);
- passief behoudsbeginsel (art. 6.4.3 Onroerenderfgoeddecreet);

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: gedeeltelijk gunstig (13 mei 2026).

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

- **De publiciteitsborden op de voorgevel welke de waardevolle erfgoedelementen bedekken worden uitgesloten uit de vergunning.**

**Brandweer Lier** heeft op 11 mei 2026 onder ref. P10230-001/01 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 (11 mei 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. P10230-001/01) van 11 mei 2026 strikt na te leven.).**

**Cel Erfgoed** heeft onder ref. 2026/119 volgend advies uitgebracht: voorwaardelijk gunstig

**Erfgoedstatuut:**

Het gebouw Grote Markt 1 te Lier, burgerhuis "Den Oyevaer", is:

- aangeduid als vastgesteld bouwkundig erfgoed "Burgerhuis Den Oyevaer" dd. 29/03/2019;
- gelegen binnen stadsgezicht "Grote Markt en omgeving", beschermd sinds 03/05/2018;
- 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;
- opgenomen in het beheersplan "Grote Markt en omgeving", goedgekeurd door het Agentschap Onroerend Erfgoed dd. 07/06/2022.

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.

Het gebouw is bovendien gelegen binnen beschermd stadsgezicht. Dit betekent dat de erfgoedwaarde nauwgezet moet worden gerespecteerd en indien mogelijk zelfs worden opgewarderd.

### **Beoordeling:**

#### **A. Cultuurhistorische waardstelling:**

Het betreft een burgerhuis, heropgebouwd naar plannen door architect J. Peborgh uit 1920 na verwoesting tijdens WOI.

Het is een neobarok breedhuis van drie traveeën en drie bouwlagen onder een zadeldak en een snijvend zadeldak dwars op de straat met een volutengevel. Het parement bestaat uit baksteen met gebruik van witte steen voor de begane grond en blauwe hardsteen voor de plint. De gevel is opengewerkt met segmentboogvormige muuropeningen in een witstenen omlijsting met een sluitsteen en neuten. Op de bel-etage bevindt zich een centraal deurvenster, met een balkon op zware consoles. Een tweeledige top onder een gebogen kroonlijst met gestrekte uiteinden wordt geflankeerd door voluten en voorzien van bekronende siervazen. De oculus is geplaatst in een omlijsting met guirlandes. De gevel bevat een kruisvorming gevelanker bovenaan en twee rechte gevelankers eronder. Het geschilderde houten schrijnwerk (kruisramen op de eerste, tweede en derde verdieping) heeft een kleine roedeverdeling, op de begane grond enkel in de bovenlichten van de vensters en de deur. In de pui-omlijsting is een naamsteen aangebracht met het opschrift: "J. Van Peborgh. Arch".

Het gebouw bezit historische en architecturale erfgoedwaarden.

#### **B. Afweging:**

De bouwheer wenst de bestaande toestand (waarbij de oorspronkelijke indeling voor een B&B werd gewijzigd naar woonruimte) te regulariseren met horecafunctie op het gelijkvloers en de eerste verdieping en wonen op de tweede en derde verdieping en zolder (mezzanine). Hiervoor worden in het interieur een aantal beperkte wijzigingen voorzien (dichtmaken van bestaande muuropeningen, herinrichting van een aantal ruimtes, ...). De voorgestelde ingrepen hebben geen impact op de erfgoedwaarden van het gebouwen.

Aan de voorgevel zijn geen werken voorzien. Echter, de bestaande publiciteit op de voorgevel is niet conform het afwegingskader "Publiciteit op de voorgevel" van het Agentschap Onroerend Erfgoed en het goedgekeurde beheersplan voor de Grote Markt. De reclameborden bedekken waardevolle erfgoedelementen van de voorgevel (smeedijzeren balustrade en natuurstenen neuten). In het beheersplan werd de gevelpubliciteit ook negatief beoordeeld aangezien ze onvoldoende afgesteld was op de architecturale elementen van het gebouw en te omvangrijk is. Deze kan niet geregulariseerd worden.

Indien de bouwheer de bestaande toestand van de voorgevel wenst te regulariseren, dient hiervoor een afzonderlijk voorstel voorgelegd te worden aan Agentschap Onroerend Erfgoed en de erfgoedcel van de stad Lier waarbij de nieuwe publiciteit rekening houdt met de waardevolle erfgoedelementen van de voorgevel. De voorwaarden waaraan dit moet voldoen zijn na te lezen in het beheersplan "Grote Markt en omgeving" en in de individuele fiche die voor dit gebouw werd opgemaakt en op te vragen is via [gebouwen@lier.be](mailto:gebouwen@lier.be).

#### **Advies:**

Het dossier kan voorwaardelijk gunstig worden beoordeeld, mits volgende voorwaarden strikt wordt nageleefd:

- Eventuele voorwaarden opgelegd in het advies van het Agentschap Onroerend Erfgoed zijn strikt na te leven.
- De regularisatie van de publiciteit aan de voorgevel wordt uit de vergunning gelaten.

Indien de bouwheer alsnog een regularisatie van de gevelpubliciteit van de voorgevel wenst te bekomen, dient een afzonderlijk, nieuw voorstel voor aangepaste gevelpubliciteit conform afwegingskader en beheersplan ter goedkeuring worden voorgelegd aan het Agentschap Onroerend Erfgoed en de erfgoedcel van de stad Lier.

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

- Eventuele voorwaarden opgelegd in het advies van het Agentschap Onroerend Erfgoed zijn strikt na te leven.
- De regularisatie van de publiciteit aan de voorgevel wordt uit de vergunning gelaten. Indien de bouwheer alsnog een regularisatie van de gevelpubliciteit van de voorgevel wenst te bekomen, dient een afzonderlijk, nieuw voorstel voor aangepaste gevelpubliciteit conform afwegingskader en beheersplan ter goedkeuring worden voorgelegd aan het Agentschap Onroerend Erfgoed en de erfgoedcel van de stad Lier.

De eindconclusie van het advies luidt als volgt: voorwaardelijk gunstig (22 mei 2026).

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

- **Eventuele voorwaarden opgelegd in het advies van het Agentschap Onroerend Erfgoed zijn strikt na te leven.**
- **De regularisatie van de publiciteit aan de voorgevel wordt uit de vergunning gelaten. Indien de bouwheer alsnog een regularisatie van de gevelpubliciteit van de voorgevel wenst te bekomen, dient een afzonderlijk, nieuw voorstel voor aangepaste gevelpubliciteit conform afwegingskader en beheersplan ter goedkeuring worden voorgelegd aan het Agentschap Onroerend Erfgoed en de erfgoedcel van de stad Lier.**

**Cel Mobiliteit** heeft volgend advies uitgebracht: geen bezwaar

De functie met bijhorende grootte op deze locatie komt niet in aanmerking voor een fiets- en autoparkeernorm. Er wordt wel aangewezen om toch fietsplaatsen te voorzien indien mogelijk, in afstemming met Stad Lier.

De eindconclusie van het advies luidt als volgt: geen bezwaar (28 april 2026).

**Het standpunt van Cel Mobiliteit wordt bijgetreden hieraan zijn geen voorwaarden verbonden.**

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

In de zone Grote Markt ligt de focus voor gelijkvloerse invullingen op restaurant en café (+ detailhandel). Op de verdiepingen zijn andere invullingen mogelijk.  
Bijgevolg positief advies: conform beleidsvisie detailhandel en regularisatie bestaande situatie.

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

**Het positieve standpunt van Cel Ondernemen wordt bijgetreden, hieraan zijn geen voorwaarden verbonden.**

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

#### **ADVIES OMGEVINGSAMBTENAAR**

De aanvraag ingediend door Isabelle Mehuys en Paul Mehuys inzake **regulariseren van b&b naar wonen op de bovenverdiepingen**, gelegen Grote Markt 1, /3 en /4 te 2500 Lier, wordt **voorwaardelijk gunstig** geadviseerd, voor:

Volgende stedenbouwkundige handeling is voorwaardelijk gunstig geadviseerd:

- Verbouwen en/of uitbreiden met functiewijziging en met wijziging van aantal woonegelegenheden: REG

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

#### **Stedenbouwkundige voorwaarden**

- **De publiciteitsborden op de voorgevel welke de waardevolle erfgoedelementen bedekken worden uitgesloten uit de vergunning.**
- **De bijgevoegde maatregelen opgelegd in het advies van Brandweerzone Rivierenland (ref. P10230-001/01) van 11 mei 2026 strikt na te leven.)**
- **Eventuele voorwaarden opgelegd in het advies van het Agentschap Onroerend Erfgoed zijn strikt na te leven.**
- **De regularisatie van de publiciteit aan de voorgevel wordt uit de vergunning gelaten. Indien de bouwheer alsnog een regularisatie van de gevelpubliciteit van de voorgevel wenst te bekomen, dient een afzonderlijk, nieuw voorstel voor aangepaste gevelpubliciteit conform afwegingskader en beheersplan ter goedkeuring worden voorgelegd aan het Agentschap Onroerend Erfgoed en de erfgoedcel van de stad Lier.**

#### **BESLUIT VAN HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 08/06/2026:**

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

#### Art. 1:

Het college beslist de aanvraag ingediend door Isabelle Mehuys en Paul Mehuys inzake het regulariseren van B&B naar wonen op de bovenverdiepingen, gelegen Grote Markt 1, /3 en /4, 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 publiciteitsborden op de voorgevel welke de waardevolle erfgoedelementen bedekken worden uitgesloten uit de vergunning.**
- **De bijgevoegde maatregelen opgelegd in het advies van Brandweerzone Rivierenland (ref. P10230-001/01) van 11 mei 2026 strikt na te leven.**
- **Eventuele voorwaarden opgelegd in het advies van het Agentschap Onroerend Erfgoed zijn strikt na te leven.**
- **De regularisatie van de publiciteit aan de voorgevel wordt uit de vergunning gelaten. Indien de bouwheer alsnog een regularisatie van de gevelpubliciteit van de voorgevel wenst te bekomen, dient een afzonderlijk, nieuw voorstel voor aangepaste gevelpubliciteit conform afwegingskader en beheersplan ter goedkeuring worden voorgelegd aan het Agentschap Onroerend Erfgoed en de erfgoedcel van de stad Lier.**

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 erfdienstbaarheden, 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.
- ◆ Alle van nature in het wild levende vogelsoorten en vleermuizen zijn beschermd in het Vlaamse Gewest op basis van het Soortenbesluit van 15 mei 2009. De bescherming heeft onder meer betrekking op de nesten van de vogels en de rustplaatsen van de vleermuizen (artikel 14 van het Soortenbesluit). Bij het uitvoeren van werken in de periode van 1 maart tot 1 juli moet men er zich – vóór men overgaat tot de uitvoering van de werken – van vergewissen dat geen nesten van beschermde vogelsoorten beschadigd, weggenomen of vernield worden. Bij het werken aan (oude) constructies of het kappen van bomen dient men na te gaan vóór de werken beginnen of er vleermuizen aanwezig zijn. Als nesten of rustplaatsen in het gedrang komen dient de aanvrager contact op te nemen met het Agentschap voor Natuur en Bos via het algemeen e-mailadres van AVES.

## **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