



Dossiernummer **2025/186/OMV_2025080596**
Energieprestatienummer 12021-G-2025186

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

De aanvraag ingediend door Kempen Real Estate BV met als contactadres Spechtdreef(HRT) 6 te 2200 Herentals, werd per beveiligde zending verzonden op 28 juni 2025 en vervolledigd op 30 januari 2026

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

De aanvraag heeft betrekking op een terrein, gelegen Oever 33, /1, /2, /3, /4, /5 en /6, 2500 Lier, kadastraal gekend als afdeling 1 sectie H nr. 117N4.

Het betreft een aanvraag tot uitbreiden appartementensgebouw van 6 we naar 9 we.

De aanvraag omvat:

- stedenbouwkundige handelingen

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

WETTELIJK KADER

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

STEDENBOUWKUNDIGE BASISGEGEVENS

Ligging volgens het gewestplan

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

Het goed situeert zich volgens dit gewestplan in een woongebied.

Volgens artikel 5.1.0. van het K.B. van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de gewestplannen en de ontwerp-gewestplannen zijn de woongebieden bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele

inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven.

Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

Ligging volgens bijzondere plannen van aanleg

De aanvraag is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg.

Ligging volgens ruimtelijke uitvoeringsplannen

Kleinstedelijk gebied Lier

De aanvraag is gelegen binnen de grenzen van het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan (PRUP) 'Afbakeningslijn kleinstedelijk gebied'. Het betreft de vaststelling van de grens van het kleinstedelijk gebied Lier. Binnen deze lijn wordt op de verschillende beleidsniveaus inzake ruimtelijke ordening een stedelijkgebiedbeleid gevoerd.

Het PRUP 'Afbakeningslijn kleinstedelijk gebied' werd goedgekeurd bij ministerieel besluit van 28 juli 2006 en is in voege getreden sinds 7 september 2006.

De bestaande bestemmings- en inrichtingsvoorschriften binnen de afbakening blijven onverminderd van toepassing. Deze bestaande bestemmings- en inrichtingsvoorschriften kunnen door voorschriften in nieuwe gewestelijke, provinciale of gemeentelijke uitvoeringsplannen worden vervangen of verder gedetailleerd.

De aanvraag is niet gelegen binnen de grenzen van een gemeentelijk, provinciaal of gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan.

Ligging volgens verkaveling

Het goed maakt als lot nr.17- 18 deel uit van de verkaveling 064/034(2), goedgekeurd op 18 augustus 1971. De verkaveling is voor lot 17- 18 niet vervallen.

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 H 117 N4

gebouwen opgericht na maart 1962:

Het betreft een gebouw waarvan de opbouw in 1975 werd afgerond.

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

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

- **Verkavelingsvergunning (064/034(2))** d.d. 18 augustus 1971 voor nieuwe verkaveling werd bekomen door stedenbouw.
- **Stedenbouwkundige vergunning (1974/127)** d.d. 26 juli 1974 voor appartementen+autobergingen 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

Het gebied is geordend door een verkavelingsvergunning. Het grafisch plan en de bijhorende stedenbouwkundige voorschriften geven de criteria weer van een goede ruimtelijke ordening.

De toetsing aan de goede ruimtelijke ordening beperkt zich dan enkel tot het nakijken van de conformiteit met plannen en stedenbouwkundige voorschriften.

Beschrijving van de stedenbouwkundige handelingen

Aangevraagde handelingen

- Slopen van niet vrijstaande gebouwen of constructies: garage
- Verbouwen en/of uitbreiden zonder functiewijziging en met wijzigen van aantal woonegelegenheden: hoofdgebouw

Omschrijving aangevraagde handelingen

De aanvraag voorziet het verbouwen en uitbreiden van een meergezinswoning. Er wordt een vermeerdering van het aantal woonentiteiten van 6 in de bestaande toestand naar 9 voorzien. De bestaande garage wordt gesloopt. Het open gedeelte aan Sionsvest wordt dichtgebouwd, drie bouwlagen onder een hellend dak evenwijdig met de as van de weg (Sionsvest), dit gedeelte heeft een kroonlijsthoogte van 8.82m ten opzichte van het voetpad t.h.v. Sionsvest en nokhoogte van 13.23m. Hierin worden twee parkings voorzien, twee studio's, de fietsenstalling en nieuwe trap en lift. Op de hoek waar de twee hellende daken samenkomen wordt er een gedeelte met plat dak voorzien. In de beschrijvende nota wordt vermeld dat er 8 parkeerplaatsen aangekocht worden in een openbare parking.

De gevels worden afgewerkt met gevelsteenstrips in een lichtgrijze kleur. De dakbedekking is donkergrijs. Het schrijnwerk wordt in bruin aluminium voorzien.

De aanvraag werd volledig verklaard op projectinhoudversie 3. Na (ongunstige) adviezen van Pidpa Riolerij, Fluvijs, Inter toegankelijkheid,... werden er aangepaste plannen aangeleverd (projectinhoudversie 4 en 5). In projectinhoudversie 4 werd er op het gelijkvloers, achter de parkeerplaatsen, een cabine voor Fluvijs voorzien. Daarnaast werden ook de riolerings- en hemelwaterprincipes aangepast. In projectinhoudversie 5 werden er interne aanpassingen inzake toegankelijkheid doorgevoerd.

Geen functiewijziging

De voorgelegde aanvraag heeft volgende functie: wonen.
Deze functie blijft ongewijzigd.

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

1° wonen;

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

1° wonen

Met wonen wordt residentieel wonen bedoeld. Gebouwen bedoeld voor tijdelijk verblijf (vakantiehuisjes) vallen hier niet onder. Zij behoren tot de functiecategorie 'verblijfsrecreatie'. Ook landbouwbedrijfswoningen vallen hier niet onder. Zij behoren tot de functiecategorie 'land- en tuinbouw in de ruime zin'. De conciërgewoning bij een industrieel bedrijf valt niet onder de categorie 'wonen' maar onder 'industrie en bedrijvigheid'. Dezelfde redenering gaat op voor alle conciërgewoningen.

Wanneer woningen boven gebouwen met een andere functie zijn opgetrokken en functioneel niets te maken hebben met deze functie, dan hebben ze wel de functie 'wonen'. Het gebouw in kwestie heeft dan twee hoofdfuncties.

Adviezen

Volgende adviesinstanties zijn van toepassing:

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

Artikel 35 OVB

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Overige adviezen

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

- Gebouwen / terreinen (zonder publieke functie):
 - 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 ≤ 100 m²)
 - Bij de ontwikkeling van ééngezinswoningen met de voordeur uitkomend in een binnengebied dat niet publiek toegankelijk wordt gemaakt

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

- meergezinswoningen met meer dan 3 bijkomende entiteiten
- laadpalen
- elektriciteitscabine

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

- Netuitbreiding nodig?
- ...

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

- een gebouw met totale publieke oppervlakte meer dan 7500m²
- wanneer er afwijkingen worden gevraagd voor een gebouw dat eigendom is van een overheid of in gebruik genomen wordt door een overheid
- ...

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

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

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

- overwelvingen en/of inname van het openbaar domein (opritten)
- een groter project met toekomstige publieke ruimte
- een eventuele heraanplant van een boom
- rioleringsprincipes

- achteruitbouwstroken volgens een rooilijnplan
- woonprojecten vanaf 10 wooneenheden (i.v.m. bijdrage voor OCT's) → vermelding afval/proper Lier in adviesredenen
- het overschrijden van de (feitelijke) rooilijn (na-isolatie)
- aanpassingen aan openbaar domein (groenberm, nutsleidingeninfrastructuur,...)

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

- een aangevraagde terreinophoging
- een aangevraagde afwijking op de verordening hemelwater

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

- aankoopbelofte parkings
- ...

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 groepswooningbouwproject)

INHOUDELIJKE BEOORDELING

Verordening

Gewestelijke publiciteitsverordening van 12 mei 2023

De publiciteitsverordening is niet van toepassing.

Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake financiële lasten bij omgevingsvergunningen, inwerkingtreding op 29 april 2024

De gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake financiële lasten is niet van toepassing.

Bepaling van het plan dat van toepassing is op de aanvraag

De aanvraag moet getoetst worden aan de voorschriften van woongebied, volgens het gewestplan.

De aanvraag moet voor lot 17- 18 getoetst worden aan de voorschriften van de verkaveling 064/034(2) vergund op 18/08/1971. De verkaveling is voor dit lot niet vervallen.

Planologische toets

Gewestplan

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

Verkaveling

Verkaveling > 15 jaar en niet conform

Het goed maakt deel uit van een verkaveling ouder dan 15 jaar.

Volgens artikel 4.3.1 § 1 en 4.4.1 §2 van de Vlaamse Codex vormen de voorschriften van de verkaveling echter geen weigeringsgrond meer. De voorgelegde aanvraag moet worden beoordeeld op basis van de goede ruimtelijke ordening; (zie toetsing goede ruimtelijke ordening).

De termijn van vijftien jaar, wordt berekend vanaf de datum van afgifte van de oorspronkelijke vergunning in laatste administratieve aanleg. Als de vergunning uitdrukkelijk melding maakt van de verschillende fasen van het verkavelingsproject, wordt de termijn gerekend per fase. Voor de tweede fase en volgende fasen wordt de termijn dientengevolge gerekend vanaf de aanvangsdatum van de fase in kwestie.

De voorgelegde aanvraag is niet conform aan de verkavelingsvoorschriften, maar komt op basis van de afwijkingsmogelijkheden in aanmerking voor een afwijking.

Afwijkingen kunnen niet worden toegestaan voor wat betreft:

- wegenis;
- openbaar groen.

De aanvraag wijkt af van de verkavelingsvoorschriften en het verkavelingsplan inzake bouwvolume en hoogte, dakvorm, inplanting, materialen, groenzones (strook voor binnenplaatsen en tuinen), parkeren,...

Een openbaar onderzoek is vereist.

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 Oever een voldoende uitgeruste openbare weg is. De aanvraag beoogt niet de oprichting van een bedrijfswoning. De aanvraag ligt niet in een reservatiestrook. Verder is het goed niet getroffen door een rooilijn. De eventuele toepassing van de rioleringstoets wordt besproken in het interne advies van Cel Technisch Bureau / extern advies van Pidpa, Riolering.

Toegankelijkheid

Artikel 4.3.7. (23/02/2017 - ...)

De omgevingsvergunning voor de handelingen, vermeld in artikel 4.2.1, 1°, 6°, 7° en 8°, wordt niet verleend wanneer niet is voldaan aan de bij of krachtens de wet of het decreet gestelde regelen betreffende toegang van personen met een functiebeperking tot openbare wegen en tot voor het publiek toegankelijke onroerende goederen.

Over de aanvraag moet advies gevraagd worden betreffende toegankelijkheid aan het adviesbureau INTER.

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 (projectinhoudversie 3) :

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

De aanvraag voorziet ook het (her)aanleggen van verhardingen.

De hemelwaterverordening is van toepassing.

Hemelwaterput

De horizontale dakoppervlakte bedraagt 288.24m².

- Het minimale volume van de hemelwaterput(ten) bij een meerdere woonegelegenheden bedraagt min. 100 l/m² dakoppervlakte. Per overschreden schijf van 5.000 l wordt minimaal één wooneenheid aangesloten.

De inhoud van de hemelwaterput(ten) die geplaatst worden bedraagt 20 000 liter. Er worden 4 woonegelegenheden aangesloten.

Elke hemelwaterput wordt uitgerust met een operationele pompinstallatie en een of meer aftappunten die het gebruik van het opgevangen hemelwater mogelijk maken, tenzij de aftappunten gravitair gevoed kunnen worden. Het opgevangen hemelwater moet maximaal gebruikt worden voor toepassingen waar geen drinkwaterkwaliteit voor nodig is, waaronder toiletspoeling, poetswater, wasmachine en gebruik buiten. De noodoverlaat van de hemelwaterput wordt aangesloten op een infiltratievoorziening of een buffervoorziening.

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

Infiltratievoorziening

Een infiltratievoorziening is verplicht tenzij het goed < 120 m².

De afwaterende oppervlakte bedraagt 237.24m². De infiltratievoorziening heeft een inhoud van 10000 l en een oppervlakte van 19 m².

De infiltratievoorziening moet bovengronds (maximale diepte 50 cm onder het maaiveld) worden aangelegd en de eventuele noodoverlaat moet zich op minder dan 30 cm onder het maaiveld bevinden, behoudens eventuele voorwaarden opgelegd door de bevoegde wateradviesinstantie/ bij te hoge grondwaterstand. In de aanvraag bedraagt de diepte van de infiltratievoorziening 60 cm.

De infiltratievoorziening wordt niet bovengronds aangelegd. Er wordt een motivatie hieromtrent toegevoegd:

“Er wordt een ondergrondse infiltratievoorziening geplaatst. Binnen het project is er onvoldoende plaatsruimte beschikbaar is voor aanleg van een bovengrondse infiltratievoorziening. Bovendien is er een dichte bebouwing aanwezig op en rond het perceel. Enkel ondergronds infiltreren is mogelijk.”

Bovenstaande wordt beoordeeld in de wateradviezen.

Na een ongunstig advies van Pidpa, Riolerings werden de riolerings- en hemelwaterprincipes aangepast (projectinhoudversie 4):

De aanvraag betreft volgens de ingevulde gegevens (projectinhoudversie 4 en 5):

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

De aanvraag voorziet ook het (her)aanleggen van verhardingen.

De hemelwaterverordening is van toepassing.

Hemelwaterput

De horizontale dakoppervlakte bedraagt 288.24m².

- Het minimale volume van de hemelwaterput(ten) bij een meerdere woonegelegenheden bedraagt min. 100 l/m² dakoppervlakte. Per overschreden schijf van 5.000 l wordt minimaal één wooneenheid aangesloten.

De inhoud van de hemelwaterput(ten) die geplaatst worden bedraagt 20 000 liter. Er worden 9 woonegelegenheden aangesloten.

Elke hemelwaterput wordt uitgerust met een operationele pompinstallatie en een of meer aftappunten die het gebruik van het opgevangen hemelwater mogelijk maken, tenzij de aftappunten gravitair gevoed kunnen worden. Het opgevangen hemelwater moet maximaal gebruikt worden voor toepassingen waar geen drinkwaterkwaliteit voor nodig is, waaronder toiletspoeling, poetswater, wasmachine en gebruik buiten. De noodoverlaat van de hemelwaterput wordt aangesloten op een infiltratievoorziening of een buffervoorziening.

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

Infiltratievoorziening

Een infiltratievoorziening is verplicht tenzij het goed < 120 m².

Er wordt aangeduid dat er geen infiltratievoorziening kan geplaatst worden.

Afwijking t.o.v. hemelwaterverordening

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

Infiltratie wordt niet toegepast, gezien de beperkte buitenruimte (<100m²), conform de toegelaten afwijking. Dit geldt als voldoende motivering cfr. Omzendbrief Hemelwaterverordening (OMG/2025/02)

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

Watertoets

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

Beoordeling van de aanvraag

Het watertoetsinstrument werd doorlopen / de advieskaart watertoets werd geraadpleegd.

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

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

Zie beoordeling uitgebrachte adviezen.

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.-screening 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 is van toepassing.

Het project ligt op ongeveer 1580 meter van het habitatrictlijngebied *Schelde- en Durmeëstuarium van de Nederlandse grens tot Gent*.

Het project ligt op ongeveer 1400 meter van het VEN-gebied *De Nete en Netekanaal*.

Stikstofparagraaf volgens de *de minimis* regel:

Het aantal vervoersbewegingen voor **licht verkeer** van de meergezinswoning wordt op 14 830 vervoersbewegingen/jaar ingeschat.

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 14 830 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.

In de stikstofnota werd opgenomen dat de verwarming zal gebeuren door middel van gasbranders, met volgende vermelding: "Er wordt uitgegaan van 9 gewone huishoudelijke gasbranders van 40 kW". Op basis hiervan werd het dossier volledig verklaard (projectinhoudversie 3). In de twee latere wijzigingen die werden aangeleverd bleef deze nota ongewijzigd. Enkel werd er op het nieuwe dakenplan op het groendak tegen de rechter perceelsgrens opeens een vermelding gemaakt "opstelling buitenunits warmtepompen". Hier kan geen beoordeling van gebeuren door het ontbreken van technische fiches incl. geïnstalleerde totale drijfkracht. Mogelijk had er dan ook een milieulruk/rubrieken toegevoegd moeten worden aan dit dossier.

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

Het perceel heeft een oppervlakte $\geq 300 \text{ m}^2$ en is gelegen in een (gedeeltelijk) vastgestelde archeologische zone. De aanvraag vereist een bodemingreep $\geq 100 \text{ m}^2$ en heeft geen betrekking op lijninfrastructuur en aanhorigheden. Een archeologienota is zodoende vereist.

Een archeologienota waarvan akte is genomen is aan de vergunningsaanvraag toegevoegd.

De archeologienota waarvan akte is genomen is aanwezig. Als voorwaarde wordt opgenomen dat de archeologienota waarvan akte is genomen en het Onroerenderfgoeddecreet moeten worden nageleefd.

Als een uitgesteld vooronderzoek met ingreep in de bodem vereist is:

De maatregelen in de archeologienota waarvan akte werd genomen op [12/09/2025] met referentienummer [ID 34250] moeten uitgevoerd worden overeenkomstig het programma in diezelfde archeologienota, de voorwaarden bij de aktename, en het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013. Na de uitvoering ervan moet een nota gemeld worden voor aktename. De maatregelen in deze nota moeten uitgevoerd worden overeenkomstig het programma in die nota, de voorwaarden bij de aktename, en het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013.

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.

Het perceel van de aanvraag is gelegen in een niet-vervallen verkaveling, ouder dan 15 jaar. Zoals hogerop vermeld, werd het aangevraagde quasi volledig niet conform de voorschriften en bepalingen uit de verkaveling bevonden. De verkaveling, hoewel ouder dan 15 jaar, geeft nog steeds de goede ruimtelijke ordening weer in deze omgeving waardoor deze nog als geheel toegepast wordt als toetsingskader. De volumes, inplanting en functies voorzien in de verkaveling geven nog steeds een correcte vertaling van de gewenste ruimtelijke structuur in deze residentiële wijk. De aaneengesloten bebouwing, in deze rij 3 bouwlagen met schuin dak met een bouwdiepte van 15m en dakbasis van 9m, voorziene inplanting van autobergplaatsen en een zone voor binnenplaatsen en tuinen. Deze waarborgen nog steeds een samenhangend straatbeeld, open ruimte en een aanvaardbare woondichtheid. De zone voor binnenplaatsen en tuinen werd voorzien om, naast het voorziene gabarit en inplanting een open ruimte te behouden om onder meer een te hoge verdichtingsdruk te voorkomen. Het toestaan van grote afwijkingen op deze verkaveling kan leiden tot een merklijk hogere bebouwingsgraad en woondichtheid dan in de omgeving gebruikelijk met als gevolg een aantasting van het straatbeeld, verlies van open ruimte, hinder voor de omwonenden, te grote verhardingsgraad... Zelfs moesten deze voorschriften toch buiten beschouwing gelaten kunnen worden, is het project om dezelfde redenen op zich ook ruimtelijk niet aanvaardbaar en onverenigbaar met de goede ruimtelijke ordening.

Mobiliteitsimpact:

De verkeersbewegingen die gegenereerd worden kunnen niet op een normale manier opgenomen worden in de bestaande verkeersstromen, dit blijkt ook uit het advies van de interne cel mobiliteit.

Woonkwaliteit:

Beoordeling woonkwaliteit volgt in het advies van de interne cel wonen.

Bijdrage aan de verhoging van het ruimtelijk rendement:

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

Het aangevraagde levert een bijdrage tot de verhoging van het ruimtelijk rendement, door meer woongelegenheden te voorzien dan in de omgeving gebruikelijk, er wordt een groter volume aangevraagd dan in de verkaveling werd voorzien, met ook een vermeerdering van aantal woonentiteiten. Daarbij wordt de kwaliteit van de woon- en leefomgeving niet gerespecteerd en is de rendementsverhoging in de omgeving onverantwoord, zie argumentatie hierboven.

Visueel vormelijke aspecten:

Door de ligging op de hoek heeft dit gebouw des te meer een beeldbepalende waarde. Bij sloop of verbouwing moet het nieuwe project voldoende in het stadsweefsel passen en in schaal niet afwijken van het originele relict en kwaliteitsvolle architectuur.

Hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen:

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

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

Conclusie goede ruimtelijke ordening:

De aanvraag moet worden geweigerd in toepassing van artikel 4.3.1. §1 van de Vlaamse Codex want de aanvraag is onverenigbaar met de goede ruimtelijke ordening (de verkaveling geeft nog steeds de goede ruimtelijke ordening weer).

Bespreking openbaar onderzoek / standpunt burens

Volgens artikel 67 §1, 1° van het besluit van de Vlaamse regering van 27 november 2015 betreffende de omgevingsvergunning, moet een openbaar onderzoek worden ingesteld conform de bepalingen van titel 3, hoofdstuk 5, van dit besluit.
De aanvraag werd onderworpen aan een openbaar onderzoek.

Het openbaar onderzoek vond plaats van 30 januari 2026 tot 28 februari 2026. Dit openbaar onderzoek werd vervroegd stopgezet wegens: nieuwe projectinhoudversie, vereist nieuw openbaar onderzoek. Naar aanleiding van het openbaar onderzoek werden er geen bezwaarschriften ontvangen.

Het tweede openbaar onderzoek vond plaats van 12 februari 2026 tot 13 maart 2026 naar aanleiding van een wijzigingslus. Naar aanleiding van het openbaar onderzoek tekenden 8 indieners bezwaar aan.

Inhoud bezwaarschriften

Volgend(e) standpunt(en) werd(en) uitgebracht: Openbaar Onderzoek van 12/02 – 13/03

De bezwaren handelen samengevat over de volgende elementen:

Gabarit en straatbeeld

- De bezwaarindieners halen het lichtrijke en open karakter, zichten op St. Gummaruskerk, binnenstad, stadsvest en Spuihuis aan dewelke volgens hen

essentieel waren bij aankoop voor woonkwaliteit en beleving. De uitbreiding zorgt voor een hoge blinde muur op slechts 2.27m.

- Aantasting van het zicht op het historische waardevolle Spuihuis. Volgens de bezwaarindiener moet een project in deze omgeving bijzondere aandacht besteden aan visuele integratie en respect voor het aanwezige erfgoed.
- De verstoring van het oorspronkelijk karakter en inpasbaarheid van de typische architectuurstijl en volumetrie uit de jaren zeventig in het straatbeeld. Bezwaarindiener haalt aan dat modernisering mogelijk zou zijn mits voldoende respect voor oorspronkelijk uitzicht, schaal en karakter.
- Het project voorziet een aantasting van het karakteristieke stadsgezicht en ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. Een locatie dewelke deel uitmaakt van een waardevolle stedelijke omgeving. Volgens de bezwaarindiener staat het gebouw samen met de directe omgeving bekend als een waardevol stadszicht met de karakteristieke historisch getinte gevel met smeedijzeren balkons als afspiegeling van het Spuihuis.
- Het dichtbouwen van de Sionsvest zorgt volgens bezwaarindiener niet voor een uniformer straatbeeld. Alle andere hoeken in de buurt bevatten steeds een open stuk met garages. Ook zou de open traphal volgens bezwaarindiener zorgen voor een verlies aan karakter in het straatbeeld.
- Bezwaarindiener haalt aan dat er in de nota vermeld wordt dat het dichtbouwen niet strookt met de verkavelingsvoorschriften. Ook zou het dichtbouwen niet in verhouding staan tot de bestaande symmetrische structuur van de wijk, de ruimtelijke balans verstoren en het karakter van de wijk aantasten.
- Het verkavelingsplan zou een bouwdiepte van 14m vermelden dewelke nu overschreden wordt naar 15m.
- Het volbouwen van de tuinzone leidt tot verdere verharding en verdichting en vermindering van de openheid van het bouwblok.
- Het project heeft een impact op de beleving van de publieke ruimte rond het Spuihuis, een plek die door de inwoners van Lier veelvuldig gebruikt wordt als een aangename ontmoetingsplaats waar er kan genoten worden van het bijzondere stadszicht op en rond het Spui en de vesten. Het dichtbouwen van het open gedeelte heeft een onmiddellijk negatief effect op de zoninval op het Spuihuis volgens de bezwaarindiener. Er wordt gevraagd om bij een ontwikkeling aandacht te besteden aan behoud van zichtlijnen, openheid en ruimtelijke kwaliteit.
- Bij een eventuele uitbreiding van de fietsenstalling richting de straat wijzigt dit het uitzicht.
- De statige huizenrijen met op de hoek een open ruimte die het geheel luchtig en doorzichtig maakt en zorgt voor een betoverende belichting en warmte op het Spuihuis en bijhorende bankjes. Bij het dichtbouwen zou de hoogte van de aanbouw de zon blokkeren.
- Uniformiteit straatbeeld, een afwisselend ritme van bebouwing en open zones wat bijdraagt tot leefbaarheid en visuele kwaliteit. Het dichtsluiten hiervan leidt tot een monotone gesloten wand, het open houden zorgt voor een waardevolle onderbreking.
- Volgens de bezwaarindiener voorziet het project in een radicale transformatie met perforatie en licht uitkragende raamaccenten, hoekaccent bovendaks en sober bleek metselwerk wat kan contrasteren met bestaande (meer traditionele) bebouwing.
- Het penthouse zal uitsteken boven bestaande noklijnen, is visueel dominant aanwezig op het kruispunt en kan een precedent scheppen voor gelijkaardige ingrepen elders.
- Ook zonder vastgestelde erfgoedwaarde vormt de open zone een historisch gegroeid element in het stratenpatroon.
- De kroonlijsthoogte van de woningen aan de Oever sluiten naadloos aan bij elkaar. Het aangevraagde voorziet een volwaardige 4^e bouwlaag dewelke niet in het straatbeeld thuishoort (afbreuk aan bestaande symmetrie en kenmerkend karakter van de wijk). Het concept van het aangevraagde is te groot ten opzichte van bestaande directe omgeving waardoor het volstrekt niet inpasbaar is.
- De bestaande gevel vormt een harmonieus geheel met het Spuihuis (beschermd monument). Ook is de harmonie kenmerkend voor de wijk.

Mobiliteit en parkeren

- Vermeerdering van het aantal wooneenheden naar 9 zal leiden tot een verhoogde parkeerdruk in de Sionsvest ongeacht de aankoop van parkeerplaatsen op een andere locatie.
- Het reeds beperkte parkeeraanbod en de hoge parkeerdruk (door onder meer tennis en padel in de buurt, kanoclub, evenementen in het Spui, ...) in de straat.
- De toevoeging van extra wooneenheden en het verdwijnen van de garages zorgt voor een disproportionele belasting van het openbaar domein en staat haaks op het principe dat elke ontwikkeling eigen parkeerbehoefte maximaal op eigen terrein moet voorzien.
- De bezorgdheid over het effectieve gebruik van openbare parkings op een andere locatie.
- Er wordt een onrealistische verwachting aangehaald tot het gebruik van parkeerplaatsen dewelke zich niet onmiddellijk bij het gebouw bevinden. Ook wordt vermeld dat één wagen per wooneenheid een zeer voorzichtige inschatting is wat mogelijks tot het dubbel zou leiden wanneer tweede wagens of bezoekers worden meegerekend.
- De vraag hoe het gebruik van de aangekochte parkings juridisch zou georganiseerd worden en hoe/of deze dan exclusief voorbehouden zouden zijn. Als dat niet is, blijft de kans dat er in de straten geparkeerd zal worden, indien wel dan worden er plaatsen in een publieke parking voor andere gebruikers onbeschikbaar terwijl bewoners toch nog gebruik kunnen maken van de straatparking.
- Er wordt een onrealistische (te beperkte) fietsenvoorziening aangehaald per woonsamenstelling. Bij een hogere bezetting zijn er te weinig fietsenstallingen, een tekortkoming in het ontwerp.
- Steeds verder en langer zoeken naar parkeerplaats.
- Tekort van 8 parkeerplaatsen zal parkeerdruk op de buurt doen toenemen. De compensatie via aankoop zou nog niet definitief zijn en is juridisch niet gewaarborgd tijdens aanvraag. Volgens de bezwaarindiener is dit ook potentieel omkeerbaar in de toekomst.
- De ontbrekende parkeerplaatsen zullen leiden tot verkeersveiligheidsproblemen door dubbelgeparkeerde voertuigen. Door het niet volbouwen van de koer zou er een oplossing kunnen geboden worden voor boven- of ondergrondse parkeerplaatsen.
- Volgens de bezwaarindiener vereist de cabine een permanent vrij te houden toegangszone wat beslag legt op openbare ruimte of private toegangsweg, parkeerverbod en extra parkeerdruk in deze omgeving.
- Bezwaarindiener haalt aan dat in de praktijk de bestaande toestand 5 parkeerplaatsen telt voor 6 wooneenheden. Het aangevraagde voorziet 2 parkeerplaatsen. Een aanzienlijke vermeerdering van het aantal wooneenheden maar tegelijkertijd ook meer dan een halvering van het aantal parkeerplaatsen.
- Het ontbreken van een aankoopbelofte terwijl er vermeld wordt dat er nog 8 parkeerplaatsen zullen aangekocht worden zoals vooraf besproken met de gemeente.
- Er kan in een beoordeling volgens de bezwaarindiener geen rekening gehouden worden met een eventuele aankoop. Hoe het dossier voorligt worden er 2 parkeerplaatsen voorzien voor 9 wooneenheden wat volstrekt ontoereikend is en in strijd met de parkeerverordening. Zelfs al zou er sprake zijn van een akkoord tot aankoop publieke parkeerplaatsen staat vast dat bijkomende entiteiten gecreëerd worden zonder daartoe bijkomende parkeerplaatsen. Met dit akkoord zouden er minder publieke parkeerplaatsen voorhanden zijn.

Wateroverlast

- De natuurlijke infiltratiecapaciteit van de bodem zou aanzienlijk verminderen, verhoogde oppervlakkige afstroming, belasting rioleringsstelsel, risico op wateroverlast en verstoring lokaal grondwaterpeil door het bijkomend dichtbouwen en verharding, in een omgeving waar reeds een hoge verhardingsgraad is. Volgens de

bezwaarindiener is een doordacht hemelwaterbeleid essentieel, zeker in nabijheid van vesten en waterstructuren.

- Verdichting zonder substantiële compenserende maatregelen is in strijd met hedendaagse principes van klimaat adaptief bouwen.
- Volgens de bezwaarindiener werd onvoldoende aangetoond dat de bijkomende verharding geen negatieve impact zal hebben op de waterhuishouding.
- Gebrek aan infiltratie. Volgens de bezwaarindiener cirkelredenering geen infiltratie door beperkte buitenruimte als motivatie omdat er gekozen wordt om het dicht te bouwen. Minder bebouwing zou infiltratie wel mogelijk maken.
- Er wordt 90% van de totale perceelsoppervlakte bebouwd en van de overige 10% wordt 9% aangelegd met waterdoorlatende verharding. Deze quasi volledige verharding is onaanvaardbaar, laat geen kwalitatieve afwerking naar omliggende percelen toe en is onverantwoord in voormalig moerasgebied. Er wordt geen rekening gehouden met het feit dat de woningen in deze wijk op palen werden gezet. Hier rijst ook de vraag of een hemelwaterput hierdoor wel boven het grondwaterniveau zou kunnen worden ingericht.
- Het ontbreken van de infiltratievoorziening werd gemotiveerd door het wijzigen van de bestaande toestand; bebouwing neemt toe en door de kleine buitenruimte geen infiltratie meer noodzakelijk. Het effect hiervan op de omliggende eigendommen en risico op wateroverlast wordt aangehaald.

Erfdienstbaarheden, Lichten en zichten, privacy

- De hoge blinde muur (hoogte bijna 9m en nokhoogte 13m) zou de lichtinval (dag- en zonlicht) significant aantasten/ drastisch verminderen en ook het uitzicht en de woonkwaliteit aantasten. Bezwaarindiener haalt aan dat er in de beschrijvende nota verwezen wordt naar een inpandig buitenterras met uitzicht op de prachtige Netearm. Door realisatie van de uitbreiding zou dit uitzicht van bezwaarindiener wegvallen.
- De toevoeging van meerdere appartementen inclusief voorziene bouwvolumes met als gevolg een rechtstreekse inkijk en structurele en permanente aantasting van privacy. Dit zorgt voor een wezenlijke impact op wooncomfort en leefkwaliteit.
- Volgens de bezwaarindiener betreft diens pand een lichtrijke driegevelwoning met meeste ramen aan de kant van de geplande blinde muur, waardoor deze gereduceerd zou worden tot een donkere tweegevelwoning. Tussen de blinde muur en aanpalende zijgevel zou er slechts 2.27m overblijven wat een nauwe ruimte creëert. Hierdoor verdwijnt het open karakter met ruime lichtinval en een waardevol uitzicht op een historisch deel van de stad en unieke fauna en flora.
- Verlies van uitzicht op het stukje stadsvest, iconische Spuihuis, de stad en de wijk.
- Inkijk van de terrassen op de naburige percelen en tuinen, achtergevels van de omliggende woningen en privéruimtes van bestaande bewoners. Ook de uitkragende raamaccenten kunnen zorgen voor verhoogde inkijk naar naburige percelen en gevoel van overzicht en controle voor nieuwe bewoners ten koste van privacy van bestaande burens.
- Dichtbouwen van de koer zal leiden tot verminderde lichtinval burens, toegenomen schaduwwerking, verlies van openheid. Schaduw op naburige tuinen, achtergevels, straat.
- Hinder voor de omwonenden.

Geluidsoverlast

- Geluidsoverlast en hinder door de geplande technische installaties op korte afstand van terras en leefruimtes, als vermindering van de woonkwaliteit en hinder voor de omwonenden.
- Geluidsoverlast en bouwhinder door de omvang van de werken.
- Geluidshinder en koude luchtstroom door vier warmtepompen. Het belang van zorgvuldige inplanting van de technische installaties en impact op de omwonenden. Er ontbreekt een geluidsstudie of duidelijke technische beschrijving.
- Inboeten op rust door het geluid van de talrijk voorziene warmtepompen.

Procedure

- De aanplakking werd 10 dagen na start openbaar onderzoek geplaatst.
- De afweging van de principes van de goede ruimtelijke ordening inzake draagkracht van de omgeving en bescherming van privacy van de omwonenden lijken volgens de bezwaarindiener in dit dossier onvoldoende gemaakt.
- Slechts één affiche aan de zijde van Sionsvest werd aangeplakt. Aan de zijde van de oever werd geen bekendmaking van het openbaar onderzoek aangehangen.
- Bezwaarindiener haalt aan dat er in het dossier vermeld wordt dat het project niet strookt met de verkavelingsvoorschriften, maar dat er geen motivering of afwijkingsprocedure toegevoegd wordt.
- Verkavelingsvoorschriften werden rechtsgeldig vastgesteld, niet opgeheven en zijn nog steeds van toepassing. Als deze afwijking wordt toegelaten ontstaat er rechtsonzekerheid voor de buurtbewoners en kan dit elders in de verkaveling ook worden toegelaten zonder motivatie.
- Dossier bevat geen privacy-analyse of schaduwstudie.
- Bezwaarindiener zegt dat aanvraag onvolledig is door ontbreken aankoopbelofte parkings, adreswijziging “allicht nodig” maar nog niet formeel aangevraagd, interpretatie fietsparkeerplaatsen.
- Het terras van de bezwaarindiener werd niet opgetekend.
- Bezwaarindiener vermeldt dat er volgens de principes van de goede ruimtelijke ordening rekening gehouden moet worden met de draagkracht van de omgeving en bescherming van privacy van omwonenden wat in dit dossier onvoldoende lijkt.
- Er werd slechts één aanplakking doorgevoerd ondanks dat het een hoekpand betreft dat grenst aan Sionsvest en Oever, aanplakking werd laattijdig doorgevoerd. Aanplakking werd niet conform artikel 20, §2, 2^e lid en artikel 16 Omgevingsvergunningbesluit.

Andere

- Bezwaarindiener haalt waardevermindering aan van diens eigendom.
- Impact van intense en langdurige bouwwerken op de Vesten en Binnennete als ecologisch en toeristisch waardevolle zone en aanwezige fauna of wandelaars en fietsers.
- Het verliezen van de leef- en woonkwaliteit, door werken en een voorgestelde bouwhoogte dewelke niet verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening.
- Het toelaten van het dichtbouwen van de tuinzone zou een ongewenst precedent scheppen voor de omgeving en andere percelen binnen de verkaveling.
- Er is geen duidelijke voorziening voor afvalcontainers, koertje zou hiervoor te klein zijn, onhygiënisch, visuele hinder, ongedierte,....
- Een medemenselijk gevoel dat op de proef wordt gesteld dat de huidige plannen enkel maar ingegeven zijn door maximalisatie van de opbrengsten van investeerders die uit winstbejag exclusieve projecten opzetten voor een meer exclusief publiek.
- Verlies van groene ruimte en klimaatadaptatie. Het dichtbouwen van de koer dewelke nu een open zone vormt als essentiële groene long in een volledig bebouwde straat. De infiltratiecapaciteit voor water gaat verloren, toename van de verhardingsgraad, aantasting van natuurlijke ventilatie en luchtkwaliteit en verdwijnt mogelijkheid tot beplanting en biodiversiteit op het perceel. Volgens de bezwaarindiener in strijd met verschillende beleidskaders waar ingezet wordt op vergroening, ontharding, klimaatadaptatie. Bezwaarindiener haalt aan dat er geen compenserende groene maatregelen zoals een groendak of compensatie voor het verlies van open ruimte voorzien werden. Volledige bebouwing van de koer zorgt voor hittestress, afname natuurlijke verkoeling, hitte-eilandeffect, leefbaarheid tijdens hittegolven.
- Toename van 50% wooneenheden wat leidt tot meer bewoners, meer afval, meer lawaai en meer druk op gemeenschappelijke ruimte.
- Bij goedkeuring scheidt dit een precedent naar gelijkaardige verdichtingsprojecten in de buurt.
- Brandveiligheid roept vragen op bij de bezwaarindiener; slechts één hoofdvluchtweg, deuren op buitentrap “niet standaard als branddeuren uitgevoerd”, aanpassingen

worden alleen gedaan "indien door brandweer vereist". Volgens de bezwaarindiener is deze voorwaardelijke formulering onvoldoende en moet brandveiligheid van in het begin gegarandeerd zijn.

- De evacuatietrapp dewelke bovenaan overdekt is maar verder open roept bezorgdheid op bij brand in winteromstandigheden als de bewoners via een onverwarmde trap moeten evacueren.
- De septische put wijst op een gemengd systeem dat niet ideaal is.
- Waardevermindering en woongenot van omliggende woningen.
- Langdurige bouwoverlast, lawaai, stof en trillingen, bouwverkeer,.. .

Evaluatie bezwaarschriften

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

- Beoordeling toetsing goede ruimtelijke ordening (en verkaveling).

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

- Verdere beoordeling in het (ongunstig) advies van de cel mobiliteit.

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

- Verdere beoordeling in wateradviezen.
- Beoordeling verhardingsgraad bij toetsing goede ruimtelijke ordening.

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

- Een omgevingsvergunning wordt verleend onder voorbehoud van de betrokken burgerlijke rechten. Het verlenen van een vergunning houdt derhalve geen enkele beslissing in omtrent het bestaan en de draagwijdte van deze rechten. Krachtens artikel 144 van de Grondwet behoren geschillen over burgerlijke rechten, zoals erfdienstbaarheden, tot de uitsluitende bevoegdheid van de burgerlijke rechtbanken.

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

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

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

- Er werd een administratieve lus toegepast en een nieuw openbaar onderzoek georganiseerd voor de laattijdige aanplakking.
- De optekening van de toestand op de plannen valt onder de verantwoordelijkheid van de architect. Deze gebeurt in eer en geweten.

- Alle stukken nodig volgens de aanstiplijst zijn aanwezig. Deze zijn voldoende om een beoordeling over de aanvraag te kunnen maken.

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

- Beoordeling toetsing goede ruimtelijke ordening (en verkaveling).
- Vermeende waardevermindering,... van de woning is geen stedenbouwkundig aspect.
- Elementen van overlast zijn subjectief en kunnen niet worden behandeld in het kader van de stedenbouwwetgeving.
- Er werden externe adviezen gevraagd m.b.t. brandveiligheid, riolering,...

De elementen die werden bijgetreden uit de verschillende bezwaren zijn van die aard dat een ongunstig advies op de ingediende stedenbouwkundige aanvraag genoodzaakt is.

Het derde openbaar onderzoek vond plaats van 10 april 2026 tot 9 mei 2026 (door een administratieve lus wegens laattijdige aanplakking). Naar aanleiding van het openbaar onderzoek tekenden 6 indieners bezwaar aan.

Inhoud bezwaarschriften

Volgend(e) standpunt(en) werd(en) uitgebracht: Openbaar Onderzoek van 10/04 – 9/05

De bezwaren handelen samengevat over de volgende elementen:

Gabarit en straatbeeld

- De bezwaarindieners halen het lichtrijke en open karakter, zichten op St. Gummaruskerk, binnenstad, stadsvest en Spuihuis aan dewelke volgens hen essentieel waren bij aankoop voor woonkwaliteit en beleving. De uitbreiding zorgt voor een hoge blinde muur op slechts 2.27m.
- Onvoldoende rekening met de aanwezigheid van het historisch waardevolle Spuihuis en ruimere erfgoedcontext. Aangevraagde volumetrie en architecturale invulling verstoort het bestaande stadsbeeld en doet afbreuk aan visuele integriteit van dit beschermd element. Het aangevraagde past zich niet harmonieus in in de omgeving. Een gebrek aan respect voor schaal, context en erfgoedwaarde wordt aangehaald als grond tot weigering.
- Het project voorziet een aantasting van het karakteristieke stadsgezicht en ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. Een locatie dewelke deel uitmaakt van een waardevolle stedelijke omgeving. Volgens de bezwaarindieners staat het gebouw samen met de directe omgeving bekend als een waardevol stadszicht met de karakteristieke historisch getinte gevel met smeedijzeren balkons als afspiegeling van het Spuihuis.
- Bezwaarindieners haalt aan dat er in de nota vermeld wordt dat het dichtbouwen niet strookt met de verkavelingsvoorschriften. Ook zou het dichtbouwen niet in verhouding staan tot de bestaande symmetrische structuur van de wijk, de ruimtelijke balans verstoren en het karakter van de wijk aantasten.
- Het verkavelingsplan zou een bouwdiepte van 14m vermelden dewelke nu overschreden wordt naar 15m.
- Het volbouwen van de tuinzone leidt tot verdere verharding en verdichting en vermindering van de openheid van het bouwblok.
- Het project heeft een impact op de beleving van de publieke ruimte rond het Spuihuis, een plek die door de inwoners van Lier veelvuldig gebruikt wordt als een aangename ontmoetingsplaats waar er kan genoten worden van het bijzondere stadszicht op en rond het Spui en de vesten. Het dichtbouwen van het open gedeelte heeft een onmiddellijk negatief effect op de zoninval op het Spuihuis volgens de bezwaarindieners. Er wordt onvoldoende rekening gehouden met de bijzondere kwaliteiten van deze unieke plek, het aangevraagde zal leiden tot een aanzienlijke aantasting van het karakteristieke stadszicht.
- Bij een eventuele uitbreiding van de fietsenstalling richting de straat wijzigt dit het uitzicht.

- De kroonlijsthoogte van de woningen aan de Oever sluiten naadloos aan bij elkaar. Het aangevraagde voorziet een volwaardige 4^e bouwlaag dewelke niet in het straatbeeld thuishoort (afbreuk aan bestaande symmetrie en kenmerkend karakter van de wijk). Het concept van het aangevraagde is te groot ten opzichte van bestaande directe omgeving waardoor het volstrekt niet inpasbaar is.
- De bestaande gevel vormt een harmonieus geheel met het Spuihuis (beschermd monument). Ook is de harmonie kenmerkend voor de wijk.

Mobiliteit en parkeren

- Vermeerdering van het aantal woonentiteiten naar 9 zal leiden tot een verhoogde parkeerdruk in de Sionsvest ongeacht de aankoop van parkeerplaatsen op een andere locatie.
- Het reeds beperkte parkeeraanbod en de hoge parkeerdruk (door onder meer tennis- en padel in de buurt, kanoclub, evenementen in het Spui, ...) in de straat.
- De toevoeging van extra wooneenheden en het verdwijnen van de garages zonder het voorzien van compenserende maatregelen op eigen terrein. Parkeerdruk wordt zo afgewenteld op openbaar domein. De bestaande toestand mag niet verslechteren, er moet rekening gehouden worden met de draagkracht van de straat en omgeving. Aangezien er reeds een beperkte parkeercapaciteit is, leidt dit tot verslechtering van mobiliteit en leefbaarheid als schending van de goede ruimtelijke ordening.
- Er wordt een onrealistische verwachting aangehaald tot het gebruik van parkeerplaatsen dewelke zich niet onmiddellijk bij het gebouw bevinden. Ook wordt vermeld dat één wagen per woongegelegenheid een zeer voorzichtige inschatting is wat mogelijks tot het dubbel zou leiden wanneer tweede wagens of bezoekers worden meegerekend.
- De vraag hoe het gebruik van de aangekochte parkings juridisch zou georganiseerd worden en hoe/of deze dan exclusief voorbehouden zouden zijn. Als dat niet is, blijft de kans dat er in de straten geparkeerd zal worden, indien wel dan worden er plaatsen in een publieke parking voor andere gebruikers onbeschikbaar terwijl bewoners toch nog gebruik kunnen maken van de straatparking.
- Er wordt een onrealistische (te beperkte) fietsenvoorziening aangehaald per woonsamenstelling. Bij een hogere bezetting zijn er te weinig fietsenstallingen, een tekortkoming in het ontwerp.
- Bezwaarindienaar haalt aan dat in de praktijk de bestaande toestand 5 parkeerplaatsen telt voor 6 wooneenheden. Het aangevraagde voorziet 2 parkeerplaatsen. Een aanzienlijke vermeerdering van het aantal woonentiteiten maar tegelijkertijd ook meer dan een halvering van het aantal parkeerplaatsen.
- Het ontbreken van een aankoopbelofte terwijl er vermeld wordt dat er nog 8 parkeerplaatsen zullen aangekocht worden zoals vooraf besproken met de gemeente.
- Er kan in een beoordeling volgens de bezwaarindienaar geen rekening gehouden worden met een eventuele aankoop. Hoe het dossier voorligt worden er 2 parkeerplaatsen voorzien voor 9 wooneenheden wat volstrekt ontoereikend is en in strijd met de parkeerverordening. Zelfs al zou er sprake zijn van een akkoord tot aankoop publieke parkeerplaatsen staat vast dat bijkomende entiteiten gecreëerd worden zonder daartoe bijkomende parkeerplaatsen. Met dit akkoord zouden er minder publieke parkeerplaatsen voorhanden zijn.

Wateroverlast

- Er wordt 90% van de totale perceelsoppervlakte bebouwd en van de overige 10% wordt 9% aangelegd met waterdoorlatende verharding. Deze quasi volledige verharding is onaanvaardbaar, laat geen kwalitatieve afwerking naar omliggende percelen toe en is onverantwoord in voormalig moerasgebied. Er wordt geen rekening gehouden met het feit dat de woningen in deze wijk op palen werden gezet. Hier rijst ook de vraag of een hemelwaterput hierdoor wel boven het grondwaterniveau zou kunnen worden gericht.

- Het ontbreken van de infiltratievoorziening werd gemotiveerd door het wijzigen van de bestaande toestand; bebouwing neemt toe en door de kleine buitenruimte geen infiltratie meer noodzakelijk. Het effect hiervan op de omliggende eigendommen en risico op wateroverlast wordt aangehaald.

Erfdienstbaarheden, Lichten en zichten, privacy

- De hoge blinde muur (hoogte bijna 9m en nokhoogte 13m) zou de lichtinval (dag- en zonlicht) significant aantasten/ drastisch verminderen en ook het uitzicht en de woonkwaliteit aantasten. Bezwaarindiener haalt aan dat er in de beschrijvende nota verwezen wordt naar een inpandig buitenterras met uitzicht op de prachtige Netearm. Door realisatie van de uitbreiding zou dit uitzicht van bezwaarindiener wegvallen.
- De toevoeging van meerdere appartementen inclusief voorziene bouwvolumes met als gevolg een rechtstreekse inkijk en structurele en permanente aantasting van de levenssfeer van omwonenden en privacy. De aanvraag respecteert de noodzakelijke ruimtelijke kwaliteit en recht op privacy niet.
- Volgens de bezwaarindiener betreft diens pand een lichtrijke driegevelwoning met meeste ramen aan de kant van de geplande blinde muur, waardoor deze gereduceerd zou worden tot een donkere tweegevelwoning. Tussen de blinde muur en aanpalende zijgevel zou er slechts 2.27m overblijven wat een nauwe ruimte creëert. Hierdoor verdwijnt het open karakter met ruime lichtinval en een waardevol uitzicht op een historisch deel van de stad en unieke fauna en flora.
- Het dichtbouwen van de open ruimte over 3 volwaardige bouwlagen zorg voor ernstige schaduwvorming en verminderde lichtinval, ook verlies van zicht op de vesten en het Spuihuis.
- Hinder voor de omwonenden.

Geluidsoverlast

- Geluidsoverlast en hinder door de geplande technische installaties op korte afstand van terras en leefruimtes, als vermindering van de woonkwaliteit en hinder voor de omwonenden.
- Geluidsoverlast en bouwhinder door de omvang van de werken, verstoring van het rustig genot van omliggende eigendommen. Ook situeert het project zich in nabijheid van de vesten, een zone met ecologische waarde.
- Geluidshinder en koude luchtstroom door vier warmtepompen. Het belang van zorgvuldige inplanting van de technische installaties en impact op de omwonenden. Er ontbreekt een geluidsstudie of duidelijke technische beschrijving.

Procedure

- Bekendmaking van de aanvraag gebeurde niet conform de wetgeving. Er werd enkel een affiche opgehangen aan de zijde van de Sionsvest en niet langs de Oever.
- De afweging van de principes van de goede ruimtelijke ordening moet door de overheid bewaakt worden; een evenwichtige relatie tussen bouwvolume, perceelsbezetting en impact op de onmiddellijke omgeving. De draagkracht van de omgeving wordt overschreden.
- Het ontbreken van een grondige evaluatie met impact op fauna en omgeving. Schending van de zorgvuldigheidsplicht omdat niet alles afdoende werd onderzocht.
- Er werd slechts één aanplakking doorgevoerd ondanks dat het een hoekpand betreft dat grenst aan Sionsvest en Oever. Aanplakking niet conform artikel 20, §2, 2^e lid Omgevingsvergunningbesluit.

Andere

- Bezwaarindiener haalt waardevermindering aan van diens eigendom.
- Het verliezen van de leef- en woonkwaliteit, door werken en een voorgestelde bouwhoogte dewelke niet verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening.
- Het toelaten van het dichtbouwen van de tuinzone zou een ongewenst precedent scheppen voor de omgeving en andere percelen binnen de verkaveling.

- Er is geen duidelijke voorziening voor afvalcontainers, koertje zou hiervoor te klein zijn, onhygiënisch, visuele hinder, ongedierte,....
- De bestaande overdreven hoge verhardingsgraad kan en mag bij nieuwe aanvragen niet als verworven recht aanzien worden.

Evaluatie bezwaarschriften

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

- Beoordeling toetsing goede ruimtelijke ordening (en verkaveling).

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

- Verdere beoordeling in het (ongunstig) advies van de cel mobiliteit.

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

- Verdere beoordeling in wateradviezen.
- Beoordeling verhardingsgraad bij toetsing goede ruimtelijke ordening.

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

- Een omgevingsvergunning wordt verleend onder voorbehoud van de betrokken burgerlijke rechten. Het verlenen van een vergunning houdt derhalve geen enkele beslissing in omtrent het bestaan en de draagwijdte van deze rechten. Krachtens artikel 144 van de Grondwet behoren geschillen over burgerlijke rechten, zoals erfdienstbaarheden, tot de uitsluitende bevoegdheid van de burgerlijke rechtbanken.

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

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

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

- De aanplakking gebeurde inderdaad niet volledig conform artikel 20 Omgevingsvergunningenbesluit. Echter hebben bezwaarindieners wel effectief bezwaar kunnen indienen en werden deze opmerkingen onderzocht. Er was niet voldoende termijn om nog een administratieve lus toe te passen en een nieuw openbaar onderzoek te organiseren.
- Alle stukken nodig volgens de aanstiplijst zijn aanwezig. Deze zijn voldoende om een beoordeling over de aanvraag te kunnen maken.

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

- Beoordeling toetsing goede ruimtelijke ordening (en verkaveling).
- Vermeende waardevermindering,... van de woning is geen stedenbouwkundig aspect.
- Elementen van overlast zijn subjectief en kunnen niet worden behandeld in het kader van de stedenbouwwetgeving.

De elementen die werden bijgetreden uit de verschillende bezwaren zijn van die aard dat een ongunstig advies op de ingediende stedenbouwkundige aanvraag genoodzaakt is.

Beoordeling uitgebrachte adviezen

De aanvraag werd volledig verklaard op projectinhoudversie 3. Na (ongunstige) adviezen van Pidpa Riolering, Fluvius, Inter toegankelijkheid,... werden er aangepaste plannen aangeleverd (projectinhoudversie 4 en 5). In projectinhoudversie 4 werd er op het gelijkvloers, achter de parkeerplaatsen, een cabine voor Fluvius voorzien. Daarnaast werden ook de riolerings- en hemelwaterprincipes aangepast. In projectinhoudversie 5 werden er interne aanpassingen inzake toegankelijkheid doorgevoerd. Er werden nieuwe adviesvragen uitgestuurd.

De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio Centraal werd op 20 januari 2026 om advies gevraagd, maar heeft geen advies uitgebracht.

De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio Centraal heeft op 11 maart 2026 volgend advies uitgebracht: voorwaardelijk gunstig

- Zie bijlage

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

Het standpunt van De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio Centraal wordt bijgetreden, de volgende voorwaarde zou worden opgelegd in een vergunning:

- **De voorwaarden en maatregelen opgelegd in het advies van de Vlaamse Waterweg nv – Afdeling Regio Centraal van 11/03/2026 strikt na te leven.**

Fluvius heeft op 20 februari 2026 volgend advies uitgebracht: voorwaardelijk gunstig

- Vermits we niet op de hoogte zijn van de benodigde vermogens elektriciteit/gas om het nieuw project te voeden en we uitgaan van een minimum vermogen van 25KVA is de aanwezigheid van een hoogspanningscabine nodig in de vorm van een prefab-cabine, geplaatst op een perceel van 5,00*6,00 meter of meer, extern aan de gebouwen of inpandig als hoogspanningslokaal met een minimum nuttige ruimte van 12,00m² of meer, volgens benodigd vermogen. Dit hoogspanningslokaal dient op het gelijkvloers langs straatzijde voorzien te worden, volgens leidraad elektriciteitscabines, conform synergrid C2/112, norm BB05, in gebouwen te vinden op de Fluvius website.

Voor verdere vragen en/of inlichtingen, gelieve patrimonium.mechelen@fluvius.be te contacteren.

Voor elektriciteit:

Via het omgevingsloket geven wij enkel advies voor appartementen, meergezinswoningen, verkavelingen en wegenis.

Voor alle andere vragen verwijzen wij graag naar onze website, fluvius.be of het algemeen nummer 078 35 35 34.

Gelieve tijdig de nodige aanvragen te doen, via de website van Fluvius, in verband met de benodigde vermogens die mogelijks nodig zullen zijn voor een aansluiting op elektriciteit en/of gas.

Het dossier komt zo ook bij de juiste diensten terecht.

De eindconclusie van het advies luidt als volgt: voorwaardelijk gunstig (20 februari 2026).

Naar aanleiding van (onder meer) dit advies werd er een aangepaste projectinhoudversie bezorgd (piv 4) en werd er opnieuw advies gevraagd.

Fluvius heeft op 17 maart 2026 volgend advies uitgebracht: voorwaardelijk gunstig

- In overleg met onze PB Joost Verhaegen worden de plannen aangepast en terug opgeladen in het omgevingsloket.
Ondertussen is deze project wijziging doorgevoerd in het OMV en hebben wij via het nieuwe dossier PA 5000121544 terug advies gegeven.

De eindconclusie van het advies luidt als volgt: voorwaardelijk gunstig (17 maart 2026).

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

- **De voorwaarden en maatregelen opgelegd in het advies van Fluvius van 17/03/2026 strikt na te leven.**

Brandweer Lier heeft op 23 januari 2026 onder ref. P21352-001/01 volgend advies uitgebracht: voorwaardelijk gunstig

Het volledige brandweeraadvies is terug te vinden op het omgevingsloket.

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

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

- **De bijgevoegde maatregelen opgelegd in het advies van Brandweergebied Rivierenland (ref. P21352-001/01) van 23 januari 2026 strikt na te leven.**

Brandweer Lier heeft op 4 februari 2026 onder ref. P21352-001/02 volgend advies uitgebracht: voorwaardelijk gunstig

Het volledige brandweeraadvies is terug te vinden op het omgevingsloket.

De eindconclusie van het advies luidt als volgt: voorwaardelijk gunstig (4 februari 2026).

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

- **De bijgevoegde maatregelen opgelegd in het advies van Brandweergebied Rivierenland (ref. P21352-001/02) van 4 februari 2026 strikt na te leven.**

Pidpa - Riolering heeft op 21 januari 2026 onder ref. L-30-369/ 208445 volgend advies uitgebracht: ongunstig

- **1. Beschrijvend gedeelte:**

1.a. Van toepassing zijnde regelgeving:

- Het reglement voor de aanleg van rioleringsinfrastructuur in ontwikkelingen, goedgekeurd door de gemeenteraad (zie website www.pidpa.be).

- Het Vlaams reglement houdende algemene en sectorale bepalingen inzake milieuhygiëne (VLAREM).
- De gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwater d.d. 2 oktober 2023 (De gewestelijke hemelwaterverordening 2023 | Departement Omgeving - Vlaamse overheid (vlaanderen.be).
- Gecodificeerd Decreet Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO)
- De code van goede praktijk voor het ontwerp, de aanleg en het onderhoud van rioleringsystemen.
- Het algemeen waterverkoopreglement (zie onze website bij Waterverkoopreglementen | Pidpa).
- Het bijzonder waterverkoopreglement (zie onze website bij Waterverkoopreglementen | Pidpa).
- De technische voorschriften private waterafvoer (zie website www.pidpa.be).
- Het hemelwater- en droogteplan van deze gemeente is beschikbaar. Deze zijn raadpleegbaar op onze website www.pidpa.be.
- Het watertoetsbesluit en de daarbij horende informatieplicht (www.waterinfo.be/watertoets).
- Deze lijst is niet limitatief.

1.b. Omgevingsanalyse:

- De ontwikkeling is gelegen in het centrale gebied met reeds bestaande aansluiting op een zuiveringsstation (oranje gearceerd).

1.c. Weerhouden geval volgens het ontwikkelingsreglement:

- De ontwikkeling ligt in centraal gebied, grenzend aan centraal gebied of in geoptimaliseerd buitengebied en er zijn enkel beperkte rioleringswerken en bijhorend sleufherstel van de bestaande wegenis nodig binnen het openbaar domein. Dit valt onder de specifieke voorwaarden van het geval A.2. van het ontwikkelingsreglement.

1.d. Weerhouden bepalingen volgens het ontwikkelingsreglement:

- Pidpa bepaalt welke rioleringsinfrastructuur voorzien moet worden door de ontwikkelaar en maakt hiervoor eventueel een offerte over aan de ontwikkelaar.
- De werken worden uitgevoerd door Pidpa of een door Pidpa aangestelde aannemer. Dit kan slechts na betaling van de in de offerte vermelde geraamde kostprijs.
- Onvoorziene omstandigheden tijdens uitvoering van de werken die aanleiding geven tot een stijging van de kosten worden eveneens aangerekend aan de ontwikkelaar.

2. Voorwaarden: (onverminderd de bepalingen uit het ontwikkelingsreglement)

2.a. Specifieke voorwaarden:

- **De DWA-afvoer en de RWA-afvoer dienen aangesloten te worden op de gemengde riolering langsheen de Oever. Langs de zijde van de Sionsvest ligt er geen openbare riolering ter hoogte van deze ontwikkeling.**

- **De bestaande rioolaansluiting dient hergebruikt te worden.** Tijdens de werkzaamheden dient deze aansluiting op een degelijke wijze afgesloten te worden, zodat er geen onnodig vuil, zand, afval... in de riolering kan terechtkomen. Nieuwe of extra aansluitingen (op een andere locatie of met een grotere diameter) zijn ten laste van de ontwikkelaar. **Hiervoor dient u vooraf een toelating te krijgen van Pidpa.**
- Bij nieuwbouw of herbouw van een gebouw, bij verbouwing van een bestaand gebouw met werken aan de afwatering of bij uitbreiding van een bestaand gebouw, met meerdere woongelegenheden is de plaatsing van een of meer hemelwaterputten verplicht.

- **Voor een afwaterende dakoppervlakte van 171,38 m² (schuin dak) en 37,03 m² (plat dak + terrassen) voldoet de hemelwaterput van 20.000 liter aan de**

voorwaarden binnen de GSVH. Echter staat op het funderings- en rioleringsplan slechts een hemelwaterput van 10.000 liter ingetekend. Dit is te klein en voldoet niet aan de richtlijnen binnen de GSVH.

- De hemelwaterput dient voorzien te zijn van effectief hergebruik van regenwater. Het opvangen hemelwater wordt maximaal gebruikt voor toepassingen waar geen drinkwaterkwaliteit voor nodig is, waaronder toiletspoeling, poetswater, wasmachine en gebruik voor de tuin.

- Er worden 4 wooneenheden aangesloten op het hergebruik, waarmee wordt voldaan aan de GSVH, maar waardoor er slechts 4 x 30 m² in mindering gebracht mag worden voor de berekening van de infiltratievoorziening. Gezien er gevraagd wordt omwille van de beperkte tuinzone ondergronds te

mogen infiltreren, adviseren wij om maximaal in te zetten op hergebruik en ook de overige appartementen hierop aan te sluiten.

- De buffercapaciteit van een groendak moet, conform de GSVH, min. 50 l/m² bedragen om de horizontale dakoppervlakte voor de berekening van het volume van de buffer- en/of infiltratievoorziening te mogen halveren.

- Voor de delen van het dakoppervlak die voorzien zijn van een groendak, is de aansluiting op een hemelwaterput niet verplicht. Indien deze afvoeren niet worden aangesloten op een hemelwaterput dienen ze rechtstreeks aangesloten te worden op de buffer- en/of infiltratievoorziening. **Dit werd zo voorzien.**

- De overloop van de hemelwaterput en de dakafvoeren van de groendaken wordt aangesloten op een ondergrondse infiltratievoorziening met min. 4.027 liter (effectief 10.000 liter) infiltratievolume en min. 9,76 m² (effectief 19 m²) infiltratie oppervlakte. Een ondergrondse plaatsing kan worden toegelaten op basis van de toegevoegde motivatie, maar geniet niet de voorkeur.

- 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.

- Appartementsterrassen dienen te worden aangesloten op het RWA-stelsel.

- Een voldoende gedimensioneerde (volgens 'waterwegwijzer bouwen en verbouwen') en goed werkende voorbehandelingsinstallatie (septische put) op de afvoer van de toiletten is verplicht.

- De septische put moet worden toegevoegd aan de plannen.

- Eén DWA-huisaansluitputje ter hoogte van elke overgang van privéwaterafvoer naar het openbaar saneringsnetwerk is verplicht.

- Eén RWA-huisaansluitputje ter hoogte van elke overgang van privéwaterafvoer naar het openbaar netwerk is verplicht.

- De huisaansluitputjes, de plaatsing ervan en de aansluiting(en) op de riolering zijn ten laste van de ontwikkelaar.

- Deze putjes dienen te voldoen aan de voorwaarden voor een standaard huisaansluiting: o minimaal 0,5 m en maximaal 1 m uit elkaar

o maximale diameter van 125 mm voor DWA en 160 mm voor RWA
o de bovenkant van de buis maximum 50 cm onder het maaiveld ter hoogte van de rooilijn

- De aansluitingen dienen aangevraagd te worden bij Pidpa-Riolering (www.pidpa.be).

- Dossierkost

Er dient door de ontwikkelaar een éénmalige dossierkost betaald te worden van € **1.125,00 euro** (excl. BTW), zoals vermeld in punt 2.b. en conform artikel 5 van het ontwikkelingsreglement (deze dossierkost dient betaald te worden nadat de vergunning werd afgeleverd).

2.b. Algemene voorwaarden:

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

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

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

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

- De keuring van de afvoer van de privéwaterafvoer is verplicht: o bij nieuwbouw of herbouw

o bij het realiseren van een bijkomende aansluiting of het plaatsen van een IBA

o 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.

Een hemelwaterput dient een minimaal volume te hebben van 20.000 liter, gelieve dit aan te passen op het funderings- en rioleringsplan.

Een septische put op het afvalwater afkomstig van de toiletten is verplicht.

Deze dient te worden toegevoegd.

Op basis van omzendbrief OMG/2025/02 kan een uitzondering op het plaatsen van een infiltratievoorziening worden toegestaan; gezien de achtertuin kleiner is dan 50 m² kan worden toegestaan dat er geen infiltratie voorzien wordt, er dient een gemotiveerd verzoek te worden toegevoegd aan het dossier.

Wij verkiezen in dit dossier de plaatsing van een voldoende grote hemelwaterput, maximale inzet op hergebruik conform de GSVH en de septische put boven een infiltratievoorziening.

Gelieve na het afleveren van de beslissing ons hiervan afschrift te bezorgen.

De eindconclusie van het advies luidt als volgt: ongunstig (21 januari 2026).

Naar aanleiding van (onder meer) dit advies werd er een aangepaste projectinhoudversie bezorgd (piv 4) en werd er opnieuw advies gevraagd.

Pidpa - Riolering heeft op 3 februari 2026 onder ref. L-30-369/ 208565 volgend advies uitgebracht: voorwaardelijk gunstig

- Betreffende de aan te leggen rioleringsinfrastructuur aangaande de bovenvermelde adviesaanvraag kunnen wij u meedelen:

1. Beschrijvend gedeelte:

1.a. Van toepassing zijnde regelgeving:

- Het reglement voor de aanleg van rioleringsinfrastructuur in ontwikkelingen, goedgekeurd door de gemeenteraad (zie website www.pidpa.be).
- Het Vlaams reglement houdende algemene en sectorale bepalingen inzake milieuhygiëne (VLAREM).
- De gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwater d.d. 2 oktober 2023 (De gewestelijke hemelwaterverordening 2023 | Departement Omgeving - Vlaamse overheid (vlaanderen.be)).
- Gecodificeerd Decreet Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO)
- De code van goede praktijk voor het ontwerp, de aanleg en het onderhoud van rioleringsystemen.
- Het algemeen waterverkoopreglement (zie onze website bij Waterverkoopreglementen | Pidpa).
- Het bijzonder waterverkoopreglement (zie onze website bij Waterverkoopreglementen | Pidpa).
- De technische voorschriften private waterafvoer (zie website www.pidpa.be).
- Het hemelwater- en droogteplan van deze gemeente is beschikbaar. Deze zijn raadpleegbaar op onze website www.pidpa.be.
- Het watertoetsbesluit en de daarbij horende informatieplicht (www.waterinfo.be/watertoets).
- Deze lijst is niet limitatief.

1.b. Omgevingsanalyse:

- De ontwikkeling is gelegen in het centrale gebied met reeds bestaande aansluiting op een zuiveringsstation (oranje gearceerd).

1.c. Weerhouden geval volgens het ontwikkelingsreglement:

- De ontwikkeling ligt in centraal gebied, grenzend aan centraal gebied of in geoptimaliseerd buitengebied en er zijn enkel beperkte rioleringswerken en bijhorend sleufherstel van de bestaande wegen nodig binnen het openbaar domein. Dit valt onder de specifieke voorwaarden van het geval A.2. van het ontwikkelingsreglement.

1.d. Weerhouden bepalingen volgens het ontwikkelingsreglement:

- Pidpa bepaalt welke rioleringsinfrastructuur voorzien moet worden door de ontwikkelaar en maakt hiervoor eventueel een offerte over aan de ontwikkelaar.
- De werken worden uitgevoerd door Pidpa of een door Pidpa aangestelde aannemer. Dit kan slechts na betaling van de in de offerte vermelde geraamde kostprijs.
- Onvoorziene omstandigheden tijdens uitvoering van de werken die aanleiding geven tot een stijging van de kosten worden eveneens aangerekend aan de ontwikkelaar.

2. Voorwaarden: (onverminderd de bepalingen uit het ontwikkelingsreglement)

2.a. Specifieke voorwaarden:

- **De DWA-afvoer en de RWA-afvoer dienen aangesloten te worden op de gemengde riolering langsheen de Oever. Langs de zijde van de Sionsvest ligt er geen openbare riolering ter hoogte van deze ontwikkeling.**

- **De bestaande rioolaansluiting dient hergebruikt te worden.** Tijdens de werkzaamheden dient deze aansluiting op een degelijke wijze afgesloten te worden, zodat er geen onnodig vuil, zand, afval... in de riolering kan terechtkomen. Nieuwe of extra aansluitingen (op een andere locatie of met een grotere diameter) zijn ten laste van de ontwikkelaar. **Hiervoor dient u vooraf een toelating te krijgen van Pidpa.**

- Bij nieuwbouw of herbouw van een gebouw, bij verbouwing van een bestaand gebouw met werken aan de afwatering of bij uitbreiding van een bestaand gebouw, met meerdere woonegelegenheden is de plaatsing van een of meer hemelwaterputten verplicht.

- **Voor een afwaterende dakoppervlakte van 171,38 m² (schuin dak) en 37,03 m² (plat dak + terrassen) voldoet de hemelwaterput van 20.000 liter aan de voorwaarden binnen de GSVH. Dit werd zo voorzien.**

- 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.

- De buffercapaciteit van een groendak moet, conform de GSVH, min. 50 l/m² bedragen om de horizontale dakoppervlakte voor de berekening van het volume van de buffer- en/of infiltratievoorziening te mogen halveren.

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

- **Op basis van de omzendbrief OMG/2025/02 dient er geen infiltratievoorziening geplaatst te worden; de achtertuin < 50 m².**

- 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.

- Appartementsterrassen dienen te worden aangesloten op het RWA-stelsel.

- Een voldoende gedimensioneerde (volgens 'waterwegwijzer bouwen en verbouwen') en goed werkende voorbehandelingsinstallatie (septische put) op de afvoer van de toiletten is verplicht.

- **De septische put werd voorzien en ingetekend op de plannen met een volume van 7.500 liter.**

- Eén DWA-huisaansluitputje ter hoogte van elke overgang van privéwaterafvoer naar het openbaar saneringsnetwerk is verplicht.

- Eén RWA-huisaansluitputje ter hoogte van elke overgang van privéwaterafvoer naar het openbaar netwerk is verplicht.

- De huisaansluitputjes, de plaatsing ervan en de aansluiting(en) op de riolering zijn ten laste van de ontwikkelaar.

- Deze putjes dienen te voldoen aan de voorwaarden voor een standaard huisaansluiting: o minimaal 0,5 m en maximaal 1 m uit elkaar
o maximale diameter van 125 mm voor DWA en 160 mm voor RWA

o de bovenkant van de buis maximum 50 cm onder het maaiveld ter hoogte van de rooilijn

- De aansluitingen dienen aangevraagd te worden bij Pidpa-Riolering (www.pidpa.be).

- Dossierkost

Er dient door de ontwikkelaar een éénmalige dossierkost betaald te worden van € **1.125,00 euro** (excl. BTW), zoals vermeld in punt 2.b. en conform artikel 5 van het ontwikkelingsreglement (deze dossierkost dient betaald te worden nadat de vergunning werd afgeleverd).

2.b. Algemene voorwaarden:

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

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

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

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

- De keuring van de afvoer van de privéwaterafvoer is verplicht: o bij nieuwbouw of herbouw

o bij het realiseren van een bijkomende aansluiting of het plaatsen van een IBA

o bij de aanleg van een gescheiden riolering op het openbaar domein tenzij er een conform keuringsattest kan voorgelegd worden van nieuw- of herbouw dat niet ouder is dan 5 jaar

3. Beoordeling:

Het advies is **gunstig**.

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

Gelieve na het afleveren van de beslissing ons hiervan afschrift te bezorgen.

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

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

- **De voorwaarden en maatregelen opgelegd in het advies van Pidpa – Riolering onder ref. L-30-369/ 208565 van 3/02/2026 strikt na te leven.**

Pidpa - Distributie heeft op 21 januari 2026 onder ref. 208445 volgend advies uitgebracht: voorwaardelijk gunstig

- Betreffende uw adviesaanvraag voor de aansluiting van bovenvermeld dossier kunnen wij u meedelen:
Er is een drinkwateraansluiting aanwezig.
Indien de huidige drinkwateraansluiting dient te worden uitgenomen, vragen wij hiervoor een aanvraag in te dienen via <https://www.pidpa.be/ons-aanbod/drinkwater/uitname-aansluiting>. Vanaf het ontvangen van de vergunning kan dan een aanvraagdossier voor een nieuwe aansluiting opgestart worden via <https://www.pidpa.be/ons-aanbod/drinkwater/nieuwe-aansluiting>.

Op basis van de aangeleverde gegevens zal een raming met bijhorende administratieve en technische voorwaarden worden opgemaakt. Voor specifieke vragen kan er contact worden opgenomen met Pidpa via raming@klant.pidpa.be. Gelieve in het onderwerp van uw e-mail het adres van de ontwikkeling, het archiefnummer en de OMV referentie te vermelden.

Beoordeling:
Het advies voor deze ontwikkeling is gunstig.

De eindconclusie van het advies luidt als volgt: voorwaardelijk gunstig (21 januari 2026).

Pidpa - Distributie heeft op 3 februari 2026 onder ref. 208565 volgend advies uitgebracht: voorwaardelijk gunstig

- Betreffende uw adviesaanvraag voor de aansluiting van bovenvermeld dossier kunnen wij u meedelen:
Er is een drinkwateraansluiting aanwezig.
Indien de huidige drinkwateraansluiting dient te worden uitgenomen, vragen wij hiervoor een aanvraag in te dienen via <https://www.pidpa.be/ons-aanbod/drinkwater/uitname-aansluiting>. Vanaf het ontvangen van de vergunning kan dan een aanvraagdossier voor een nieuwe aansluiting opgestart worden via <https://www.pidpa.be/ons-aanbod/drinkwater/nieuwe-aansluiting>.
Op basis van de aangeleverde gegevens zal een raming met bijhorende administratieve en technische voorwaarden worden opgemaakt. Voor specifieke vragen kan er contact worden opgenomen met Pidpa via raming@klant.pidpa.be. Gelieve in het onderwerp van uw e-mail het adres van de ontwikkeling, het archiefnummer en de OMV referentie te vermelden.
Beoordeling:
Het advies voor deze ontwikkeling is **gunstig**.

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

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

- **De voorwaarden en maatregelen opgelegd in het advies van Pidpa – Distributie onder ref. 208565 van 3/02/2026 strikt na te leven.**

Toegankelijk Vlaanderen (Inter) heeft op 30 januari 2026 onder ref. 20260295 volgend advies uitgebracht: ongunstig

- zie bijlagen

De eindconclusie van het advies luidt als volgt: ongunstig (30 januari 2026).

Naar aanleiding van dit advies werd er een aangepaste projectinhoudversie bezorgd (piv 5) en werd er opnieuw advies gevraagd.

Toegankelijk Vlaanderen (Inter) heeft op 12 februari 2026 onder ref. 20260295 volgend advies uitgebracht: gunstig

- Zie bijlage

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

Het standpunt van Toegankelijk Vlaanderen (Inter) wordt bijgetreden, de volgende voorwaarde zou worden opgelegd in een vergunning :

- De voorwaarden en maatregelen opgelegd in het advies van Toegankelijk Vlaanderen (Inter) onder ref. 20260295 van 12/02/2026 strikt na te leven.

Wyre heeft op 21 januari 2026 volgend advies uitgebracht: voorwaardelijk gunstig

- Netuitbreiding nodig:

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

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

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

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

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

cbs@wyre.be.

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

Bij afbraak van gebouwen waarop kabels zijn bevestigd is het belangrijk om minstens 8 weken voor de start van de werken een aanvraag in te dienen via volgende link =>

[Aanpassingswerken | wyre](#)

Deze vaststelling omvat niet de aftak- en aansluitkosten van de abonnee. Deze worden later met de gekozen provider verrekend.

De eindconclusie van het advies luidt als volgt: voorwaardelijk gunstig (21 januari 2026).

Wyre heeft op 3 februari 2026 volgend advies uitgebracht: voorwaardelijk gunstig

- Netuitbreiding nodig:

Geacht college

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

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

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

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

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

cbs@wyre.be.

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

Bij afbraak van gebouwen waarop kabels bevestigd zijn en voor het aanvragen van het verplaatsen van bestaande apparatuur, is het belangrijk om minstens

12 weken voor de start van de werken de aanvraag online in te dienen via <https://www.wyre.be/nl/aanpassingswerken>.
Indien van toepassing zal hiervoor een aparte offerte worden opgesteld.
Deze vaststelling omvat niet de aftak- en aansluitkosten van de abonnee. Deze worden later met de gekozen provider verrekend.

Wij blijven steeds tot uw dienst voor verdere informatie.

Met vriendelijke groeten.

<https://www.wyre.be/nl/netaanleg>

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

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

- **De voorwaarden en maatregelen opgelegd in het advies van Wyre van 3/02/2026 strikt na te leven.**

Cel Integraal Waterbeheer heeft geen advies uitgebracht.

Cel Integraal Waterbeheer heeft geen advies uitgebracht.

Cel technisch bureau heeft volgend advies uitgebracht: ongunstig

Projectinhoudversie 3

De aanpassing van het openbaar domein (verharding van het voetpad) aan de aangevraagde oprit dient te gebeuren door de stad. Een aanvraag hiervoor gebeurt via de website van de stad : <https://www.lier.be/wonen-en-leven/bouwen-en-verbouwen/aanvragen-en-vergunningen/verlagen-boordstenen-en-aanleg-oprit>

Voor de openbare verlichting en leidingen van openbaar nut die zich op de gevel bevinden, dient volgende in acht genomen te worden :
- de aanvrager voert alle nodige communicatie met de betrokken nutsmaatschappijen en vervult alle door nutsmaatschappijen opgelegde administratieve lasten en financiële kosten ter behoud van een goede functionering en/of verplaatsing van de verlichting en leidingen van openbaar nut

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

De eindconclusie van het advies luidt als volgt: ongunstig (3 februari 2026).

Naar aanleiding van het ongunstig advies van Pipda, Riolering werd er een aangepaste projectinhoudversie bezorgd (piv 4) en werd er opnieuw advies gevraagd.

Cel technisch bureau heeft volgend advies uitgebracht: voorwaardelijk gunstig

Projectinhoudversie 5

De aanpassing van het openbaar domein (verharding van het voetpad) aan de aangevraagde oprit dient te gebeuren door de stad. Een aanvraag hiervoor gebeurt via de website van de stad : <https://www.lier.be/wonen-en-leven/bouwen-en-verbouwen/aanvragen-en-vergunningen/verlagen-boordstenen-en-aanleg-oprit>

Voor de openbare verlichting en leidingen van openbaar nut die zich op de gevel bevinden, dient volgende in acht genomen te worden :

- de aanvrager voert alle nodige communicatie met de betrokken nutsmaatschappijen en vervult alle door nutsmaatschappijen opgelegde administratieve lasten en financiële kosten ter behoud van een goede functionering en/of verplaatsing van de verlichting en leidingen van openbaar nut

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

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

De aanpassing van het openbaar domein (verharding van het voetpad) aan de aangevraagde oprit dient te gebeuren door de stad. Een aanvraag hiervoor gebeurt via de website van de stad : <https://www.lier.be/wonen-en-leven/bouwen-en-verbouwen/aanvragen-en-vergunningen/verlagen-boordstenen-en-aanleg-oprit>

Voor de openbare verlichting en leidingen van openbaar nut die zich op de gevel bevinden, dient volgende in acht genomen te worden :

- de aanvrager voert alle nodige communicatie met de betrokken nutsmaatschappijen en vervult alle door nutsmaatschappijen opgelegde administratieve lasten en financiële kosten ter behoud van een goede functionering en/of verplaatsing van de verlichting en leidingen van openbaar nut

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

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

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

- **De aanpassing van het openbaar domein (verharding van het voetpad) aan de aangevraagde oprit dient te gebeuren door de stad. Een aanvraag hiervoor gebeurt via de website van de stad : <https://www.lier.be/wonen-en-leven/bouwen-en-verbouwen/aanvragen-en-vergunningen/verlagen-boordstenen-en-aanleg-oprit>**
- **Voor de openbare verlichting en leidingen van openbaar nut die zich op de gevel bevinden, dient volgende in acht genomen te worden :**
 - **de aanvrager voert alle nodige communicatie met de betrokken nutsmaatschappijen en vervult alle door nutsmaatschappijen opgelegde administratieve lasten en financiële kosten ter behoud van een goede functionering en/of verplaatsing van de verlichting en leidingen van openbaar nut**

Cel Mobiliteit heeft volgend advies uitgebracht: ongunstig

- Het aantal parkeerplaatsen dient naar boven te worden afgerond, wat neerkomt op 11 parkeerplaatsen.
- Er zijn te weinig fietsplaatsen. Er dient telkens 1 per slaapkamer plus 1 per woongelegenheden voorzien te worden.
- Er is onvoldoende uitrijruimte voor de fietsen, dit dient minimaal 1.5m te bedragen.

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

voldoende lange tijd worden afgesloten en mee bij de omgevingsvergunning zitten (eventueel onder opschortende voorwaarden van het verkrijgen van de vergunning). Bovendien dienen deze op maximaal 250m wandelafstand te zijn, alsook privaat gehoord te worden. Openbare locaties zoals Parking Campus Louis Zimmer komen dus niét mee in aanmerking.

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

Cel Mobiliteit heeft volgend advies uitgebracht: ongunstig

- Het aantal parkeerplaatsen dient naar boven te worden afgerond, wat neerkomt op 11 parkeerplaatsen.
- Er zijn te weinig fietsplaatsen. Er dient telkens 1 per slaapkamer plus 1 per woongelegenheden voorzien te worden.
- Er is onvoldoende uitrijruimte voor de fietsen, dit dient minimaal 1.5m te bedragen.

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

- Er kan gewerkt worden met huurcontracten voor de overige parkeerplaatsen. De voorwaarde hierbij is dat deze voor voldoende lange tijd worden afgesloten en mee bij de omgevingsvergunning zitten (eventueel onder opschortende voorwaarden van het verkrijgen van de vergunning). Bovendien dienen deze op maximaal 250m wandelafstand te zijn, alsook privaat gehuurd te worden. Openbare locaties zoals Parking Campus Louis Zimmer komen dus niét mee in aanmerking.

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

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

Naar aanleiding van het ongunstig advies van de cel mobiliteit werd er contact opgenomen via mail en werden er eventuele aanpassingen en een aankoop van meer parkeerplaatsen besproken waarbij de twee parkeerplaatsen op het perceel zouden verdwijnen en mee ingericht worden als fietsenstalling. De aankoop parkeerplaatsen werd met de dienst vastgoed overlegd.

Er werd door onze dienst meermaals gevraagd aan aanvrager/architect om aangepaste plannen in een nieuwe projectinhoudversie te bezorgen opdat het mobiliteitsgebeuren correct in het dossier kon opgenomen en beoordeeld worden en er (eventueel) een nieuw openbaar onderzoek kon opgestart worden. Op dat moment was er hiervoor nog voldoende termijn over. Er werd geen nieuwe projectinhoudversie bezorgd waardoor de beoordeling gebeurt op basis van de laatst ingediende plannen, projectinhoudversie 5. Bovenstaand advies blijft dus van toepassing. Om deze reden werd er ook niet expliciet gevraagd aan de cel vastgoed om een voorwaarde met betrekking tot de aankoopbelofte op te nemen.

Cel Vastgoed heeft geen advies uitgebracht.

Cel Vastgoed heeft geen advies uitgebracht.

Cel Wonen heeft geen advies uitgebracht.

Cel Wonen heeft volgend advies uitgebracht: gedeeltelijk ongunstig

Het project betreft de verbouwing van een meergezinswoningen met 6 bestaande / 5 vergunde woonentiteiten en garages tot een meergezinswoning met 9 woonentiteiten en garages. De wijzigingen betreffen:

- de renovatie binnen ongeveer hetzelfde volume van 3 twee-slaapkamerappartementen en 1 drie-slaapkamerappartement tot 4 twee-slaapkamerappartementen (0.1, 1.1, 1.2, 2.2);
- de uitbreiding van de dakverdieping en opsplitsing van 1 duplex drie-slaapkamerappartement tot 1 twee-slaapkamerappartement (2.1) en 1 drie-slaapkamerappartement (3.1);
- de omvorming van gemeenschappelijke ruimtes en garages tot 1 twee-slaapkamerappartement (0.2);
- de vervanging van een garagebox door een nieuw bouwvolume met garages en 2 studio's op de verdiepingen (1.3, 2.3)

- de herpositionering van de gemeenschappelijke inkom en trappenhal van de voorgevel naar de zijgevel;
- de herpositionering van terrassen van de achtergevel (uitpandig) naar de voorgevel (inpandig);
- de invulling van de tuin door een gemeenschappelijke fietsenstalling.
Alle entiteiten zijn bereikbaar met een lift. De volledige bouwschil wordt geïsoleerd, wat de duurzaamheid en het wooncomfort verbetert.
Alle entiteiten zijn voldoende ruim. Volgende opmerkingen worden gemaakt:
- De studio's beschikken niet over buitenruimte, noch individueel, noch gemeenschappelijk. Dit is niet aanvaardbaar. Als gevolg wordt de kwaliteit van de studio's al onvoldoende beoordeeld.
- Omwille van de beperkte privacy is de gebruikskwaliteit van de gelijkvloerse inpandige terrassen aan de voorgevel eerder beperkt.
- De privacy, lichtinval en het uitzicht in de slaapkamers van app. 0.2 worden beperkt door de kleine ramen die uitgeven op de fietsenstalling.
- De vrije hoogte in de entiteiten op de eerste en tweede verdieping is beperkt.
Principieel is de uitbreiding tot 9 woonentiteiten aanvaardbaar, omdat het voornamelijk gaat om omvormen van niet-woonruimtes en om volume-uitbreiding. Slechts één woning wordt opgesplitst, waarna opnieuw een gezinsvriendelijke entiteit met drie slaapkamers en voldoende private buitenruimte (3.1) voorzien wordt.
Het project is slechts vergunbaar indien de studio's (1.3 en 2.3) over een private of makkelijk te bereiken collectieve buitenruimte beschikken.
De stad stelt een conformiteitsattest verplicht voor huurwoningen. Dit attest bevestigt dat een woning voldoet aan de Vlaamse woningkwaliteitsnormen en kan aangevraagd worden bij het team Wonen. De minimale eisen van de Vlaamse Codex Wonen zijn pas te controleren wanneer de appartementen gerealiseerd zijn. Op basis van deze plannen lijkt het mogelijk om de appartementen conform te realiseren. Daarbij vormen valbeveiliging aan lage ramen en terrassen op de verdiepingen en verluchting van inpandige sanitaire ruimtes een aandachtspunt.

De eindconclusie van het advies luidt als volgt: gedeeltelijk ongunstig (10 april 2026).

Het standpunt van Cel Wonen wordt bijgetreden, de aanvraag moet worden geweigerd.

ADVIES OMGEVINGSAMBTENAAR

De aanvraag ingediend door Kempen Real Estate BV inzake **uitbreiden appartementensgebouw van 6 we naar 9 we**, gelegen Oever 33, /1, /2, /3, /4, /5 en /6 te 2500 Lier, wordt **ongunstig** geadviseerd, voor:

Volgende stedenbouwkundige handelingen worden ongunstig geadviseerd:

- Slopen van niet vrijstaande gebouwen of constructies: garage
- Verbouwen en/of uitbreiden zonder functiewijziging en met wijzigen van aantal woongelegenheden: hoofdgebouw

BESLUIT VAN HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 15/06/2026:

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

Art. 1:

Het college beslist dat een proces verbaal van sluiting wordt opgemaakt met de melding dat er 14 bezwaarschrift(en) werden ingediend.

De elementen uit de verschillende bezwaren zijn van die aard dat ze (deels) kunnen worden bijgetreden en de vergunning geweigerd dient te worden.

Art. 2:

Het college beslist de aanvraag ingediend door M & M namens Kempen Real Estate BV inzake het uitbreiden appartementensgebouw van 6 WE naar 9 WE, gelegen Oever 33, /1, /2, /3, /4, /5 en /6, 2500 Lier te weigeren

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

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

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

De aanvrager mag onmiddellijk gebruikmaken van de omgevingsvergunning:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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