



Dossiernummer **2026/144/OMV_2026053809**
Energieprestatienummer 12021-G-2026144

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

De aanvraag ingediend door Peter Haverhals met als contactadres mechelsesteenweg 247 bus 10 te 2018 antwerpen, werd per beveiligde zending verzonden op 23 april 2026 en vervuldigd op 10 juli 2026

De aanvraag werd ontvankelijk en volledig verklaard op 26 juni 2026.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein, gelegen Molenstraat 8, 12 en 14, 2500 Lier, kadastraal gekend als afdeling 1 sectie I nrs. 93T, 93W en 93K.

Het betreft een aanvraag tot vermeerderen aantal wooneenheden van 3 naar 8 en herinrichten parkeerplaatsen.

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 geen deel uit van een goedgekeurde verkaveling.

Richtlijnen en omzendbrieven

Omzendbrief 8 juli 1997: Omzendbrief betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp - gewestplannen en gewestplannen, gewijzigd via omzendbrief d.d. 25 januari 2002 en 25 oktober 2002.

Voorschriften die volgen uit stedenbouwkundige verordeningen

De aanvraag dient te worden getoetst aan onderstaande verordeningen naargelang deze al dan niet van toepassing zijn.

Gewestelijke stedenbouwkundige verordeningen:

- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater bij M.B. 01/10/2004 (1 oktober 2004)
- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake openluchtrecreatieve verblijven en de inrichting van gebieden voor dergelijke verblijven bij M.B. 08/07/2005 (8 juli 2005)
- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid bij M.B. 5/6/2009 (5 juni 2009)
- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid bij M.B. 5/6/2009 (5 juni 2009)
- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening voor publiciteitsinrichtingen (12 mei 2023)

Gemeentelijke verordeningen:

- Stedenbouwkundige verordening inzake financiële lasten (26 februari 2024)

Historiek

Perceelnummer : (afd. 1) sectie I 93 T
gebouwen opgericht voor maart 1962:

Volgens de administratie van het kadaster betreft het een gebouw waarvan de opbouw werd beëindigd in 1958.

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

Perceelnummer : (afd. 1) sectie I 93 W
gebouwen opgericht voor maart 1962:

Volgens de administratie van het kadaster betreft het een gebouw waarvan de opbouw werd beëindigd in 1955.

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

Perceelnummer : (afd. 1) sectie I 93 K
gebouwen opgericht voor maart 1962:

Volgens de administratie van het kadaster betreft het een gebouw waarvan de opbouw werd beëindigd in 1955.

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

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

- **Milieuvergunning Pre-VLAREM** (86/1) d.d. 28 april 1986 voor exploiteren van een stalplaats voor voertuigen vergunning dd. 24-4-1986 met einddatum 1-9-2011 werd bekomen door het college van burgemeester en schepenen.
- **Stedenbouwkundige vergunning** (2007/358) d.d. 25 maart 2008 voor verbouwen van een handelsruimte tot 2 lofts 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 gebouw uit de aanvraag heeft een kroonlijsthoogte dewelke overeenstemt met 2,5 tot 3 bouwlagen en is hoger dan de meeste gebouwen in de straat.

Aan dezelfde straatzijde bevinden zich hoofdzakelijk ééngezinswoningen bestaande uit 1 tot 2 bouwlagen onder een zadeldak met de nok evenwijdig aan de as van de rijbaan Molenstraat.

Rechts van het gebouw bevindt zich een doorgang naar de Arthur Van der Poortenlaan/Pettendonk doorheen het project Berlamuze/Binnenhof. Dit project bevindt zich achter het perceel van de aanvrager en bestaat hoofdzakelijk uit verschillende bouwblokken voor groepswoningbouw/appartementen bestaande uit maximaal 3 bouwlagen ander een licht hellend zadeldak.

Aan de overzijde van de straat bevinden zich hoofdzakelijk ééngezinswoningen bestaande uit 2 bouwlagen onder een zadeldak met de nok evenwijdig aan de as van de rijbaan.

Beschrijving van de stedenbouwkundige handelingen

Aangevraagde handeling

- Verbouwen en/of uitbreiden zonder functiewijziging en met wijzigen van aantal wooneenheden: Verbouwen van woon- en parkeergebouw

Omschrijving aangevraagde handelingen

De aanvraag voorziet:

Projectinhoudversie V2

- Het verbouwen en uitbreiden van een bestaande meergezinswoning met 3 woonentiteiten, toonzaal/berging op het gelijkvloers en achterliggende parking voor 19 ppl. naar een meergezinswoning met 8 woonentiteiten en achterliggende parking voor 17 autoparkeerplaatsen en 21 fietsenstalplaatsen.

Op het gelijkvloers worden er 2 extra appartementen voorzien. Deze appartementen hebben een bouwdiepte van 15m, vanaf de voorgevelbouwlijn, en hebben achterliggend een terras met een diepte van 2m⁹⁵. Het terras is daarbij gelegen op 1m⁷⁵ t.o.v. vloerpas garage. In de 2 gelijkvloerse appartementen worden de slaapkamers op een tussenverdieping voorzien, op +1m⁶⁰. Onder het terras en de slaapkamers wordt een hemelwaterput/septische put voorzien.

Ook op de 1^{ste} verdieping wordt de bouwdiepte uitgebreid tot 15m. Deze appartementen hebben achterliggend een terras met een diepte van 1m⁹⁵. De nieuwe achtergevels worden uitgevoerd met witte crepi. Ook de rechter zijgevel wordt afgewerkt met isolatie en crepi in een witte kleur.

De bouwdiepte op de dakverdieping blijft behouden.

Door het wijzigen van de bouwdiepte van de appartementen op de 1^{ste} verdieping wordt het dak van de achterliggende parking veel steiler uitgevoerd. Dit dak wordt voorzien in golfplaten.

De parking wordt heringericht, er worden 17 autostaanplaatsen voorzien, waarvan 1 voor mindervaliden. De koer wordt ingericht om 21 fietsen te stallen.

Al het buitenschrijnwerk wordt vervangen door aluminium schrijnwerk in een zwarte kleur. De poort in de voorgevel is een metalen poort in een zwarte kleur. De ramen in de voorgevel worden minder hoog gemaakt, onderaan wordt een plint in natuursteen voorzien.

Er worden hemelwaterputten voorzien met een totale inhoud van $(2 \times 26.500\text{l}) + (2 \times 21.000\text{l}) = 53.000\text{l} + 42.000\text{l} = 95.000\text{l}$.

Naar aanleiding van het ongunstig advies van Pidpa Riolering werd er een wijzigingslus met projectinhoudversie V3 aangeleverd op 10/7/2026 dewelke werd aanvaard op 13/7/2026. Er werd opnieuw advies gevraagd aan Pidpa riolering/cel integraal waterbeheer.

Projectinhoudversie V3 voorziet volgende wijzigingen t.o.v. voorgaande PIV2:

- Er werd een begeleidende nota rioleringsinfrastructuur toegevoegd.
- De inhoud van de hemelwaterputten is verminderd naar 51.000l.

In het verleden werd vergunning SV2007/358 afgeleverd op 25/3/2008 voor het verbouwen van een handelsruimte op het gelijkvloers tot 2 lofts waardoor het totaal aantal appartementen van 3 naar 5 werd gewijzigd.

De achterliggende loods die dienst doet als parkeergarage en berging blijft behouden en voorziet voldoende parkeerplaatsen, ook voor de bijkomende woongelegenheden.

Volgens de foto's in de huidige omgevingsvergunningsaanvraag werden de 2 lofts op het gelijkvloers nooit gerealiseerd, dit is ook te zien op de streetview van april 2009, september 2013, juni 2023 en juli 2025. Omdat er ook geen handelsfunctie meer aanwezig is staan de achterliggende parkeerplaatsen in functie van wonen, zoals in de vergunning SV2007/358 werd voorzien. De vergunning werd deels gerealiseerd, de functie van de achterliggende parking werd gewijzigd naar wonen, de parking hoort bij de woonentiteiten.

In de huidige aanvraag wordt er een functiewijziging voorzien van de gecombineerde functie handel/wonen (inclusief parking) naar wonen.

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

1° wonen;

- 2° verblijfsrecreatie;
- 3° dagrecreatie, met inbegrip van sport;
- 4° land- en tuinbouw in de ruime zin;
- 5° detailhandel
- 6° dancing, restaurant en café;
- 7° kantoorfunctie, dienstverlening en vrije beroepen;
- 8° industrie en bedrijvigheid;
- 9° gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen;
- 10° militaire functie.

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.

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, wetstekrachte, reglementaire of beschikkende bepalingen die op zichzelf volstaan om toepasbaar te zijn, zonder dat verdere reglementering met het oog op precisering of vervollediging noodzakelijk is.

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

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

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

Overige adviezen

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

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

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

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

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

- het overschrijden van de (feitelijke) rooilijn (na-isolatie)

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

- een aangevraagde afwijking op de verordening hemelwater

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

- inrichting parking
- voldoende fietsenstalplaatsen/autostaanplaatsen?

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

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

INHOUDELIJKE BEOORDELING

Verordening

Gewestelijke publiciteitsverordening van 12 mei 2023

De publiciteitsverordening is niet van toepassing. De aanvraag gaat over een meergezinswoning, er is geen publiciteit.

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.

Planologische toets

Gewestplan

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

Afwijkings- en uitzonderingsbepalingen

Niet van toepassing.

Decretale beoordelingselementen

In toepassing op de artikelen 4.3.5. tot en met 4.3.9. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan gesteld worden dat de Molenstraat een voldoende uitgeruste openbare weg is. De aanvraag beoogt niet de oprichting van een bedrijfswoning. De verplichtingen inzake toegankelijkheid zijn niet van toepassing. De aanvraag ligt niet in een reservatiestrook. De eventuele toepassing van de rioleringstoets wordt besproken in het interne advies van Cel Technisch Bureau / extern advies van Pidpa, Riolering.

Rooilijn

Artikel 4.3.8. (01/09/2019 - ...)

§ 1. Onverminderd andersluidende wettelijke, decretale of reglementaire bepalingen, kan geen vergunning verleend worden voor het bouwen, verbouwen, herbouwen of uitbreiden van een constructie op een stuk grond dat door een rooilijn of een achteruitbouwstrook is getroffen, met uitzondering van de gevallen waarin voldaan is aan een van volgende voorwaarden:

- 1° de aanvraag heeft louter betrekking op onderhouds- of stabiliteitswerken aan een vergunde of vergund geachte constructie;*
- 2° de aanvraag heeft louter betrekking op sloop- of aanpassingswerken die tot gevolg hebben dat de constructie aan de rooilijn of achteruitbouwstrook wordt aangepast;*
- 3° de aanvraag heeft betrekking op de verbouwing van een monument dat bij een decreet definitief of voorlopig beschermd is, of een constructie die deel uitmaakt van een stads- of dorpsgezicht of een cultuurhistorisch landschap dat bij een decreet definitief of voorlopig beschermd is;*
- 4° de aanvraag heeft louter betrekking op het **aanbrengen van gevelisolatie** aan een bestaande vergunde of vergund geachte constructie, met een overschrijding van ten hoogste veertien centimeter.*

Het goed / gebouw is niet getroffen door een rooilijn.

De rooilijn 2.45_48_4 'Pettendonkse Beemden 2021 wijziging binnenhof' bevindt zich op de rechter perceelsgrens. Door het isoleren en bekleden van het hoofdvolume met isolatie en crepi wordt de rooilijn met 14cm overschreden.

In afwijking van het eerste lid mag een vergunning worden verleend:

- 1° die afwijkt van de rooilijn als uit het advies van de wegbeheerder blijkt dat de rooilijn niet binnen vijf jaar na de afgifte van de vergunning zal worden gerealiseerd. Als er na het verstrijken van die termijn wordt onteigend, wordt bij het bepalen van de vergoeding geen rekening gehouden met de waardevermeerdering die uit de vergunde handelingen voortvloeit;*
- 2° die afwijkt van de achteruitbouwstrook als de wegbeheerder een gunstig advies heeft gegeven.*

Werkzaamheden en handelingen waarvoor geen vergunning is vereist, mogen onder dezelfde voorwaarden als vermeld in het eerste en tweede lid worden uitgevoerd na machtiging van de wegbeheerder.

Als het bij het aanbrengen van gevelisolatie als vermeld in het eerste lid, 4°, gaat om de

overschrijding van een rooilijn die wordt gevormd door de huidige grens tussen de openbare weg en de aangelande eigendommen, kan na een gunstig advies van de wegbeheerder die gevelisolatie ook tot veertien centimeter toegestaan worden. In dat geval is, in afwijking van artikel 40 van het decreet van 18 december 1992 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1993, geen vergunning vereist voor het privaatieve gebruik van het openbaar domein.

De Vlaamse Regering kan nadere formele en procedurele regels voor de toepassing van dit artikel bepalen..

§ 2. Een omgevingsvergunning kan niet worden verleend voor handelingen, vermeld in artikel 4.2.1, 1°, in een reservatiestrook, behoudens indien voldaan is aan een van volgende voorwaarden :

1° de aanvraag heeft betrekking op de uitvoering, bescherming of instandhouding van handelingen die betrekking hebben op openbare infrastructuur of openbare wegen of nutsvoorzieningen en kan worden gekaderd binnen de vigerende stedenbouwkundige voorschriften;

2° uit de adviezen van de bevoegde instanties blijkt dat de reservatiestrook niet binnen vijf jaar na afgifte van de vergunning zal worden aangewend voor de uitvoering, bescherming of instandhouding van handelingen, vermeld in 1°.

Als de onteigening alsnog plaatsvindt vóór het verstrijken van de termijn, vermeld in het eerste lid, 2°, wordt bij het bepalen van de vergoeding volledig rekening gehouden met de eventuele waardevermeerdering die voortvloeit uit de vergunde, gemelde of vrijgestelde handelingen.

De Vlaamse Regering bepaalt of en in welke mate bij onteigening na het verstrijken van de termijn, vermeld in het eerste lid, 2°, bij het bepalen van de vergoeding rekening wordt gehouden met de waardevermeerdering die voortvloeit uit vergunde, gemelde of vrijgestelde handelingen.

Er wordt rekening gehouden met de eventuele waardevermeerdering die voortvloeit uit de volgende handelingen aan bestaande, hoofdzakelijk vergunde constructies:

1° onderhoudswerken;

2° vergunde stabiliteitswerken;

3° van vergunning vrijgestelde handelingen binnen het bestaande bouwvolume;

4° vergunde verbouwingen binnen het bestaande bouwvolume;

5° vergunde herstelwerken na vernietiging of beschadiging door vreemde oorzaak;

6° handelingen als vermeld in artikel 4.4.19, § 1.

§ 3. De Vlaamse Regering kan nadere formele en procedurele regelen voor de toepassing van § 1 en § 2 bepalen.

Rioleringsstoets

Artikel 4.3.9. (15/06/2024 - ...)

§1. Voor de toepassing van dit artikel wordt verstaan onder:

1° collectief te optimaliseren buitengebied: het gebied zoals gedefinieerd in artikel 1.1.2, definitie oppervlaktewater- en grondwaterbescherming van het besluit van de Vlaamse Regering van 1 juni 1995 houdende algemene en sectorale bepalingen inzake milieuhygiëne (VLAREM II);

2° individueel te optimaliseren buitengebied: het gebied zoals gedefinieerd in artikel 1.1.2, definitie oppervlaktewater- en grondwaterbescherming van het besluit van de Vlaamse Regering van 1 juni 1995 houdende algemene en sectorale bepalingen inzake milieuhygiëne (VLAREM II);

3° zoneringsplan: het plan zoals gedefinieerd in artikel 1.1.2, definitie oppervlaktewater- en

grondwaterbescherming van het besluit van de Vlaamse Regering van 1 juni 1995 houdende algemene en sectorale bepalingen inzake milieuhygiëne (VLAREM II).

Een omgevingsvergunning voor het bouwen of herbouwen van een gebouw dat huishoudelijk afvalwater loost, kan in het individueel te optimaliseren buitengebied of buiten de gebieden voorzien op het zoneringsplan, alleen worden verleend als aan een van de volgende voorwaarden is voldaan:

- 1° het huishoudelijk afvalwater komt terecht in een riolering die is aangesloten op een operationele waterzuiveringsinstallatie;*
- 2° de individuele of collectieve installatie voor de zuivering van het huishoudelijk afvalwater is opgenomen in een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden, als een aansluiting als vermeld in punt 1° niet mogelijk is;*
- 3° als niet voldaan is aan de vorige punten, legt de aanvrager een individuele of collectieve installatie voor de zuivering van het huishoudelijk afvalwater aan, ongeacht of deze nadien aan de instantie bevoegd voor de sanering van het afvalwater wordt overgedragen.*

§2. Een omgevingsvergunning voor het bouwen of herbouwen van een gebouw dat huishoudelijk afvalwater loost, kan in het collectief nog te optimaliseren buitengebied, alleen worden verleend als aan een van de volgende voorwaarden is voldaan:

- 1° het huishoudelijk afvalwater komt terecht in een riolering die is aangesloten op een operationele waterzuiveringsinstallatie;*
- 2° de instantie die verantwoordelijk is voor de uitvoering van de gemeentelijke saneringsverplichting bevestigt dat de aanbesteding van een riolering die is aangesloten op een operationele openbare waterzuiveringsinstallatie, binnen de zes jaar gepland is en dat daarbij haar doelstellingen, overeenkomstig een meerjarenplan dat is opgemaakt ter uitvoering van de saneringsverplichting, vermeld in artikel 2.3.5, §1, van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, gecoördineerd op 15 juni 2018, niet in het gedrang komen. De aanvrager legt in dat geval een septische put aan en sluit het afvalwater hierop aan;*
- 3° de individuele of collectieve installatie voor de zuivering van het huishoudelijk afvalwater is opgenomen in een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden als een aansluiting als vermeld in punt 1° en 2° niet mogelijk is;*
- 4° de aanvrager legt een septische put aan en sluit het afvalwater hierop aan, als de aanvraag betrekking heeft op het bouwen en herbouwen van gebouwen met maximaal negen woonegelegenheden;*
- 5° als niet voldaan is aan de vorige punten, legt de aanvrager een individuele of collectieve installatie voor de zuivering van het huishoudelijk afvalwater aan, ongeacht of deze nadien aan de instantie bevoegd voor de sanering van het afvalwater wordt overgedragen.*

§3. Een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden kan alleen worden verleend als aan een van de volgende voorwaarden is voldaan:

- 1° de aanvraag tot het verkavelen van gronden omvat de noodzakelijke handelingen voor de aanleg van riolering binnen het project, die wordt aangesloten op een operationele waterzuiveringsinstallatie of waarbij de instantie die verantwoordelijk is voor de uitvoering van de gemeentelijke saneringsverplichting bevestigt dat de aanbesteding van een riolering die is aangesloten op een operationele openbare waterzuiveringsinstallatie, binnen de zes jaar gepland is en dat daarbij haar doelstellingen, overeenkomstig een meerjarenplan dat is opgemaakt ter uitvoering van de saneringsverplichting, vermeld in artikel 2.3.5, §1, van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal water- beleid, gecoördineerd op 15 juni 2018, niet in het gedrang komen;*

2° de aanvrager legt collectieve of individuele installatie(s) voor de zuivering van het huishoudelijk afvalwater aan waarop de nieuw op te richten gebouwen binnen de verkaveling aangesloten worden, ongeacht of deze installatie nadien aan de instantie bevoegd voor de sanering van het afvalwater wordt overgedragen, als een aansluiting als vermeld in punt 1° niet mogelijk is;

3° als het een verkaveling met maximaal één bijkomende bouwkavel betreft, gelegen in het collectief nog te optimaliseren buitengebied, legt de vergunning de aanleg van een septische put op waarop het afvalwater wordt aangesloten;

4° als de aanvraag niet de handelingen, vermeld in punt 1° tot en met 3° bevat, worden in de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden de nodige voorwaarden of lasten opgelegd opdat het huishoudelijk afvalwater van de nieuw op te richten gebouwen binnen de verkaveling terechtkomt in een riolering als vermeld in punt 1°, of aangesloten wordt op collectieve of individuele installatie(s) als vermeld in punt 2°, ongeacht of deze installatie nadien aan de instantie bevoegd voor de sanering van het afvalwater wordt overgedragen.

§4. De Vlaamse Regering kan de bepalingen van de paragrafen 1 tot en met 3 verfijnen, en de gehanteerde begrippen nader definiëren.

De eventuele toepassing van de rioleringstoets wordt besproken in het interne advies van Cel Technisch Bureau / extern advies van Pidpa, Riolering, zie uitgebrachte adviezen.

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 voor projectinhoudversie V 3 het volgende:

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

Hemelwaterput

De horizontale dakoppervlakte bedraagt 750m². (325m² woongebouw en 425m² parkeergebouw)

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

Het woongebouw heeft een totale oppervlakte van 325m².

De inhoud van de hemelwaterput moet 100l/m² x 325m² = 32.500l bedragen.

- Het minimale volume van de hemelwaterput(ten) bij overdekte constructies die geen enkele wooneenheid bevatten bedraagt min. 100 l/m² dakoppervlakte, tenzij wordt aangetoond dat de gebruiksmogelijkheden niet in verhouding zijn tot het vastgelegde volume.

Het parkeergebouw heeft een totale oppervlakte van 425m².
De inhoud van de hemelwaterput moet 100l/m² x 425m² = 42.500l. bedragen.

Voor het woongebouw en de parking samen moet de inhoud van de hemelwaterput minstens 75.000l. bedragen.

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.

In de aanvraag worden er hemelwaterputten voorzien met een totale inhoud van 51.000l. Het hemelwater wordt hergebruikt voor de appartementen: toiletspoeling, wasmachine, poetswater, dienstkraan sproeiwater terrassen en voor de parking: dienstkranen voor onderhoud, sproei- en poetswater.

Voor de beoordeling wordt er verwezen naar het advies van pidpa riolering en cel integraal waterbeheer, zie uitgebrachte adviezen.

Infiltratievoorziening

Een infiltratievoorziening is verplicht tenzij het goed < 120 m².

De afwaterende oppervlakte bedraagt 750m² – (8x30) -30 = 480m².

Er moet een infiltratievoorziening worden aangelegd met een inhoud van 15 840 l. en infiltratieoppervlakte van 38,4m².

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.

Afwijking t.o.v. hemelwaterverordening

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

Er kan om technische redenen geen infiltratievoorziening worden geplaatst omwille van de specifieke situatie van het perceel en de bebouwing. 96% is bebouwd en slechts 4% is onbebouwd. Door de plaatselijke terreinkenmerken wordt daarom gevraagd tot een afwijking.

In de aanvraag wordt er geen infiltratievoorziening geplaatst. Voor de beoordeling wordt er verwezen naar het advies van pidpa riolering en cel integraal waterbeheer, zie uitgebrachte adviezen.

Watertoets

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

Beoordeling van de aanvraag

Het watertoetsinstrument werd doorlopen / de advieskaart watertoets werd geraadpleegd.

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

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

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 volgens het modelformulier maakt deel uit van het aanvraagdossier. De mogelijke effecten van het project op de omgeving zijn onderzocht en gemotiveerd waarom deze niet aanzienlijk zijn. Bij het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd reeds vastgesteld dat de milieueffecten niet aanzienlijk zijn. Bijgevolg was de opmaak van een milieueffectenrapport niet vereist.

Natuur- en soortentoets

Natuurtoets

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

Stikstof

Sinds 23 februari 2024 is het Stikstofdecreet van kracht en heeft het invloed op alle nieuwe aanvragen tot omgevingsvergunning. Stikstof kan schadelijk zijn voor kwetsbare natuurgebieden (habitats) en tast de biodiversiteit aan. Daarom neemt Vlaanderen maatregelen om de stikstofuitstoot te verminderen en de natuur te herstellen. Dit is gericht op het behalen van de Europese natuurdoelen (Natura 2000) en het beschermen van onze gezondheid.

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

- er is geen extra verkeer na de aanlegfase omdat er al voldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn voor de voorziene woonentiteiten.
De bestaande parking wordt heringericht en voorziet nog 17 i.p.v. 19 parkeerplaatsen. T.o.v. de bestaande toestand worden er dus 2 parkeerplaatsen minder voorzien waardoor het aantal verkeersbewegingen zal verminderen, hetgeen ook minder stikstof genereert.

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 echter een bodemingreep kleiner dan 100 m^2 , waardoor een archeologienota niet vereist is.

Decreet grond- en pandenbeleid

Niet van toepassing.

Sloopopvolgingsplan

Naar aanleiding van het Besluit van de Vlaamse Regering van 22/12/2017 betreffende de wijzigingen in het Vlarema is een sloopopvolgingsplan verplicht bij vergunningsplichtige sloop-, renovatie- of ontmantelingswerken van:

- niet-residentiële gebouwen met een bouwvolume groter dan 1.000 m^3 .
- residentiële gebouwen (geen eengezinswoningen) met een bouwvolume groter dan 5.000 m^3 .
- infrastructuur- en wegeniswerken waarvoor een omgevingsvergunning nodig is, tenzij het volume van het werk kleiner is dan 250 m^3 .

Meer informatie omtrent de opmaak van een sloopopvolgingsplan, vindt u via

[Sloopopvolgingsplan | Vlaanderen.be](#).

Een sloopopvolgingsplan is 2 jaar geldig vanaf datum van goedkeuring. Indien het sloopopvolgingsplan ouder is dan 2 jaar bij de start van de sloop- en afbraakwerken moet een deskundige de geldigheid van het sloopopvolgingsplan bevestigen of een geactualiseerd sloopopvolgingsplan aan de sloopbeheerorganisatie overmaken. Dit sloopopvolgingsplan moet dan ook toegevoegd worden in het omgevingsloket.

Volgende voorwaarde wordt opgelegd in de vergunning:

- Indien het sloopopvolgingsplan ouder is dan 2 jaar bij de start van de sloop- en afbraakwerken moet een deskundige de geldigheid van het sloopopvolgingsplan bevestigen of een geactualiseerd sloopopvolgingsplan aan de sloopbeheerorganisatie overmaken. Dit sloopopvolgingsplan moet dan ook toegevoegd worden in het omgevingsloket.

Voorlopig vastgesteld rooilijnplan

Niet van toepassing.

Goede ruimtelijke ordening

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

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

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

- a) beleidsmatig gewenste ontwikkelingen met betrekking tot de aandachtspunten, vermeld in punt 1°

- b) de bijdrage van het aangevraagde aan de verhoging van het ruimtelijk rendement voor zover:
- 1) de rendementsverhoging gebeurt met respect voor de kwaliteit van de woon- en leefomgeving;
 - 2) de rendementsverhoging in de betrokken omgeving verantwoord is;

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

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

Functionele inpasbaarheid:

De functie 'wonen' is inpasbaar in de omgeving. In de omgeving bevinden zich hoofdzakelijk ééngezinswoningen, achterliggend meergezinswoningen.

Mobiliteitsimpact:

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

Er is volgens de architect geen vermeerdering van het aantal verkeersbewegingen ondanks het feit dat er 5 bijkomende woonentiteiten worden gecreëerd en dit omdat de parking wordt heringericht waarbij het aantal parkeerplaatsen vermindert van 19 naar 17.

Voor de beoordeling van het aantal parkeerplaatsen/fietsenstalplaatsen en de inrichting van de parking/ fietsenstalling wordt verwezen naar het voorwaardelijk gunstig advies van cel Mobiliteit, zie uitgebrachte adviezen. De voorwaarden worden opgelegd in de vergunning.

Schaal, ruimtegebruik en bouwdichtheid:

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

Het perceel is al volledig bebouwd. In de aanvraag wordt het aantal woonentiteiten gewijzigd van 3 naar 8 woonentiteiten hetgeen blijkt uit de vergunning SV2007/358 en ook uit het bevolkingsregister/huisnummering.

Voor appartementsgebouwen wordt het volgende gabarit algemeen gehanteerd:

- 15m op het gelijkvloers
- 15m op de verdiepingen
- dakbasis van 9m

Voor de creatie van de woonentiteiten wordt het hoofdvolume, aan de straatzijde, achteraan uitgebreid tot een bouwdiepte van 15m op het gelijkvloers en de 1^{ste} verdieping. Achter deze bouwdiepte worden er terrassen voorzien zodat er bij iedere woonentiteit ook open buitenruimte aanwezig is. Het dak van de achterliggende loods wordt hierdoor aangepast zoals te zien is op de doorsnede/plannen. De uitbreiding beantwoordt aan het algemeen

gehanteerd profiel en is dezelfde bouwdiepte als de woning van de linkerbuur op de linker perceelsgrens. De aanvraag zorgt dus niet voor een storende schaalvergroting. De dakbasis blijft behouden.

De bestaande vloeroppervlakte, met beperkte uitbreiding, is voldoende groot om een andere indeling te maken. Rekening houdend met de gehanteerde normering van wonen is het daardoor mogelijk om er 8 compactere woonentiteiten te voorzien. Dit komt rechtstreeks tegemoet aan de dringende demografische behoefte in Lier naar diverse betaalbare woonvormen. De Molenstraat is gelegen in een stedelijke omgeving met reeds aanwezige nutsvoorzieningen.

Door het uitbreiden van de bouwdiepte wordt de bestaande linker perceelsmuur uitgebreid tot 15m en opgetrokken tot 7m45. Dit kan worden toegelaten omdat de geplande ophoging en verlenging van de perceelsmuur geen enkele negatieve impact heeft op de bezonning of lichtinval op het aanpalende perceel. De linkerbuur bevindt zich aan de zuidzijde van het project waardoor de perceelsmuur gesitueerd is ten noorden van dit naburige goed. De natuurlijke zoninval op de woning en de tuin van de buur blijft hierdoor volledig vrijwaard. De schaduwwerking van de opgetrokken muur valt immers uitsluitend op het perceel van het project. Er is bijgevolg geen sprake van enig verlies van daglicht of zontoetreding op het aanpalende pand.

Omdat de terrassen zich bevinden na de algemeen gehanteerde bouwdieptes en het niet de bedoeling is om het gabarit uit te breiden, moet er worden opgelegd dat de terrassen nooit volledig dichtgemaakt mogen worden. De terrassen op de 1^{ste} en 2^{de} verdieping moeten voorzien worden van een open balustrade. De terrassen op het gelijkvloers sluiten niet aan bij mekaar, ertussen bevindt zich het dak van de parking. Tussen de terrassen van de appartementen op de 1^{ste} en 2^{de} verdieping mag er een tussenscherm geplaatst worden.

Volgende voorwaarden worden opgelegd in de vergunning:

- De terrassen mogen nooit volledig dicht worden gemaakt.
- De terrassen op de 1^{ste} en 2^{de} verdieping moeten voorzien worden van een open balustrade.

Woonkwaliteit:

Per woonentiteit is er een voldoende ruim terras voorzien.

De grote raampartijen in de achtergevel zorgen ervoor dat er in de leefruimtes voldoende licht binnenkomt. Door de opengaande delen in de raampartijen wordt ook voor luchttoetreding gezorgd.

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.

In de nabije omgeving bevinden zich hoofdzakelijk ééngezinswoningen. Echter in het achterliggende binnengebied worden er wel meergezinswoningen voorzien.

De kwaliteit van de woon- en leefomgeving wordt gerespecteerd en de rendementsverhoging is in de omgeving verantwoord, gezien de ruimtelijke impact van de uitbreiding van het aantal woonentiteiten van 3 naar 8 eerder beperkt is omdat de volledige oppervlakte van het perceel al bebouwd is. Er is geen negatieve impact op de omgeving omdat er voldoende parkeerplaatsen/fietsenstalplaatsen gerealiseerd worden.

Visueel vormelijke aspecten:

Het voorziene materiaalgebruik is aanvaardbaar in deze stedelijke context. De beoordeling van het eigenlijke esthetische aspect is zeer subjectief.

Bodemreliëf:

Het bodemreliëf wijzigt niet of weinig.

Hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen:

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

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

Conclusie goede ruimtelijke ordening:

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

Voorwaarden:

- **De terrassen mogen nooit volledig dicht worden gemaakt.**
- **De terrassen op de 1^{ste} en 2^{de} verdieping moeten voorzien worden van een open balustrade.**

Bespreking openbaar onderzoek / standpunt bureu

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

Als de vergunningsaanvraag betrekking heeft op de oprichting, uitbreiding of afbraak van scheidingsmuren of muren die in aanmerking komen voor gemene eigendom, vraagt het bevoegde bestuur met een beveiligde zending het standpunt van de eigenaars van de aanpalende percelen, ongeacht of zij de aanvraag al dan niet mee ondertekend hebben. De eigenaars bezorgen hun standpunt binnen een vervaltermijn van dertig dagen die ingaat op de dag na de dag van ontvangst van het verzoek om een standpunt van het bevoegde bestuur, aan het bevoegde bestuur dat erom gevraagd heeft. Deze bepaling is niet van toepassing in het geval van een goedgekeurde verkaveling, waarbij het een scheiding betreft tussen 2 kavels uit de verkaveling.

De aanpalende eigenaar(s) werden aangeschreven aangezien de aanvraag betrekking heeft op de oprichting, uitbreiding of afbraak van scheidingsmuren of muren die in aanmerking komen voor gemene eigendom.

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

Het bezwaar handelt samengevat over de volgende elementen:

Gabarit en straatbeeld

- De beoogde inplanting en het gabarit van het gebouw zijn niet aanvaardbaar aangezien niet wordt voorzien in een normaal ruimtegebruik en bouwdichtheid binnen de grenzen zoals bepaald door de plaats. Het ontwerp wordt namelijk niet op een goede manier ingeschaald in de directe omgeving.

De aanvraag beoogt een uitbreiding van de bestaande toestand op de 1^{ste} en 2^{de} verdieping waarbij op de 1^{ste} verdieping de bestaande bouwdiepte van 11m naar 15m zou gaan met daarenboven nog uitstekende terrassen over een diepte van 2m.

Op de 2^{de} verdieping is sprake van een uitbreiding t.o.v. de bestaande toestand door toedoen van terrassen met een diepte van ruim 4 meter.

Bezwaarindieners zegt dat ze in hun rechten worden geschaad.

Bij de creatie van bouwvolumes dient rekening te worden gehouden met de bezonning, uitzichten en privacy van de gebouwen in de omgeving.

Het pand houdt wat de bouwdiepte betreft in de bestaande toestand nog rekening met het gedeelte van de woning van bezwaarindiener dat grenst aan het aangevraagde. Het aangevraagde negeert de bestaande bouwdieptes totaal.

In de huidige toestand bestaat de 1^{ste} verdieping uit een bouwdiepte van 11m inclusief de veranda's. De achtergevels van het aangevraagde en eigendom bezwaarindieners zijn quasi gelijklopend. Het gedeelte van de woning van bezwaarindiener dat grenst aan het aangevraagde kent immers een bouwdiepte van circa 12m op het gelijkvloers en de 1^{ste} verdieping. Op de 2^{de} verdieping bedraagt de bouwdiepte over de ganse breedte circa 10m.

Op de 1^{ste} verdieping van de woning van bezwaarindiener bevindt zich in dit gedeelte de leefkeuken die gedurende het hele jaar door geniet van optimale natuurlijke lichtinval en een vrij uitzicht via het raam daar aanwezig.

De uitbreiding op de 1^{ste} verdieping met maar liefst 4 extra meter zou ervoor zorgen dat de natuurlijke lichtinval en vrije uitzicht verdwijnt. Ook de natuurlijke lichtinval in de ruimtes op de gelijkvloerse verdieping zou hierdoor verdwijnen.

Uitbreiding zou een beknotting van het open en vrij uitzicht alsmede de natuurlijke lichtinval in onze woning impliceren.

Een uitbreiding tot de bouwdiepte van 15m ligt geenszins in lijn met wat algemeen aanvaard wordt vanuit de goede ruimtelijke ordening.

In de stad Lier wordt in het algemeen aanvaard dat een bouwdiepte van 12m op de 1^{ste} verdieping de norm is. Dit kan uiteraard soepeler of strenger worden gehanteerd. Maar er moet rekening worden gehouden met de bebouwing op de aanpalende percelen hetgeen niet het geval is. Bezwaarindiener zegt dat er rekening dient te worden gehouden met de bouwdiepte van 12m van hun woning ter hoogte van de perceelsgrens.

Aangevraagde is niet inpasbaar in de directe omgeving gelet op de te grote bouwdichtheid. Vergunnen is flagrante schending van de goede ruimtelijke ordening in de directe omgeving.

Erfdienstbaarheden, Lichten en zichten, privacy

- In de bestaande toestand zijn geen terrassen aanwezig op de 1^{ste} verdieping en is sprake van 2 ruime doch teruggetrokken terrassen op de 2^{de} verdieping. Het aangevraagde voorziet daarentegen in 3 terrassen op de 1^{ste} verdieping (voorbij 15m) en 3 terrassen op de 2^{de} verdieping die ruim voorbij de achtergevel van het gedeelte van woning bezwaarindiener ter hoogte van de perceelsgrens uitspringen. Bezwaarindiener stelt daarbij nog vast dat de terrassen op minder dan 1m90 van de perceelsgrens worden ingericht. Artikel 3.132 Burgerlijk wetboek bepaalt dat terrassen maar kunnen worden aangebracht op 1m90 van de perceelsgrens waardoor de verwijdering van terrassen die op een kleinere afstand staan gevorderd kan worden. Gelet op de diepte van de terrassen is dit nog meer van belang om deze afstand te respecteren. Vergunning van terrassen zorgt voor inkijk op de achtertuinstrook maar ook voor rechtstreekse inkijk in leefruimten op de 1^{ste} verdieping en slaap- en badkamer op de 2^{de} verdieping.

Procedure

- Bezwaarindiener zegt dat het dossier behandeld werd via de vereenvoudigde vergunningsprocedure waardoor er geen openbaar onderzoek werd georganiseerd. Het staat nochtans vast dat de aangevraagde verbouwingswerken een aanzienlijke impact hebben op de omgeving.
In het omgevingsvergunningenbesluit staat:

Artikel 13. (23/10/2020 - ...)

De vereenvoudigde vergunningsprocedure is van toepassing op :

1° aanvragen voor projecten die stedenbouwkundige handelingen omvatten, de vergunningsaanvragen voor projecten of voor veranderingen daaraan, waarbij de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen voldoen aan een van de volgende voorwaarden :

b) de handelingen hebben geen betrekking op :

6) het geheel of gedeeltelijk wijzigen van de hoofdfunctie van een bebouwd onroerend goed met het oog op een nieuwe functie, met een bruto grondoppervlakte van meer dan 500 vierkante meter;

Het aanvraagdossier bevat geen enkele informatie omtrent de vergunde hoofdfunctie van het pand, doch er kan worden vastgesteld dat de gelijkvloerse verdieping thans fungeert als opslagplaats/autostalplaats waarbij, enkel aan de voorzijde van het gebouw, op de 1^{ste} en 2^{de} verdieping sprake is van 3 duplexappartementen. Deze zijn evenwel duidelijk ondergeschikt aan het magazijn.

De aanvraag voorziet het vermeerderen van het aantal wooneenheden ook op de gelijkvloerse verdieping.

In het aanvraagdossier wordt aangegeven dat de totale bruto bruikbare grondoppervlakte circa 764m² betreft.

Zo blijkt dat effectief sprake is van het geheel of gedeeltelijk wijzigen van de hoofdfunctie van het onroerend goed waardoor de vereenvoudigde vergunningsprocedure niet kan worden toegepast. Er dient wel degelijk een openbaar onderzoek te worden georganiseerd.

Artikel 84 van het omgevingsvergunningenbesluit bepaalt dat zo de bevoegde overheid tijdens de vereenvoudigde procedure vaststelt dat de gewone vergunningsprocedure van toepassing is, de procedure dient te worden stopgezet en de gewone vergunningsprocedure dient te worden geïnitieerd.

De vereenvoudigde vergunningsprocedure dient te worden stopgezet en er dient een formeel openbaar onderzoek te worden ingericht.

Andere

- Foutieve informatie in de aanvraag – strijdigheid met beleidsplan ruimte Lier.
In de beschrijvende nota staat dat het gebouw heden 6 wooneenheden kent. In realiteit 3 duplexappartementen hetgeen ook blijkt uit de plannen van de bestaande toestand. Dit staat ook zo op site van immokantoor Heylen Vastgoed waarmee het pand te koop staat. de aanvraag betreft dus de uitbreiding van 3 wooneenheden naar maar liefst 8 wooneenheden.
Daarenboven wordt in de nota gesteld dat de parking wordt uitgebreid van 19 naar een 30-tal plaatsen. Doch hiervan is niets terug te vinden in de uitvoeringsplannen. Op plan sprake van 17ppl.
- Het aangevraagde levert een ongewenste bijdrage tot de verhoging van het ruimtelijk rendement door meer wooneenheden te voorzien dan in de omgeving gebruikelijk is. De rendementsverhoging is in de omgeving niet verantwoord gelet op het feit dat het aangevraagde is gelegen in een zone voor zachte transformatie volgens het beleidsplan ruimte Lier.
Een aanvraag waarbij er van 3 naar 8 wooneenheden wordt gegaan is geen zachte transformatie.

Een en ander is van bijzonder belang aangezien de Molenstraat wordt gekenmerkt door ééengezinswoningen en de Molenstraat niet is uitgerust voor de bouw van een appartementsblok van 8 wooneenheden.

- Bezwaarindiener wenst kopie van definitief besluit te ontvangen.

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

- Er wordt verwezen naar de toetsing van de 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 terrassen op de 1^{ste} en 2^{de} verdieping sluiten aan bij de ramen in de achtergevel. Daarbij zien de terrassen op het gelijkvloers en op de 1^{ste} verdieping uit op het dak van de te behouden achterliggende parking en richten deze zich niet op de buur (aanpalende).
- De integratie van de terrassen is cruciaal voor het garanderen van een volwaardige en hedendaagse woonkwaliteit voor de toekomstige bewoners. Private buitenruimte is een fundamenteel element geworden voor het fysieke en mentale welzijn in een residentiële context. Hoewel de terrassen zich om ontwerptechnische redenen binnen de indicatieve afstand van 1m90 tot de perceelsgrens bevinden, weegt het maatschappelijke en stedenbouwkundige belang van een kwalitatieve buitenruimte zwaarder door. De minimale kortere afstand doet geen afbreuk aan de leefbaarheid van de omgeving, maar tilt de interne woonkwaliteit van het project naar het vereiste hedendaagse niveau. Zie ook beoordeling woonkwaliteit.
- Het project bevindt zich in een stedelijk/dens bebouwde kern, waar een compacte bouwwijze en een hogere dichtheid de norm zijn. Binnen dergelijke stedenbouwkundige context is een zekere mate van wederzijdse inkijk en visuele interactie inherent aan de omgeving en maatschappelijk aanvaard.

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

- De vereenvoudigde procedure werd toegepast omdat enkel de functie van het voorste deel van het hoofdvolume op het gelijkvloers wordt gewijzigd van handel naar wonen en deze bruto grondoppervlakte minder bedraagt dan 500m² zoals in artikel 13 1° b) 6) staat.

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

- De opmaak van een dossier is de verantwoordelijkheid van de architect. De plannen en de documenten in de aanvraag worden samen bekeken en beoordeeld. In de beschrijvende nota van de projectinhoudversie V2, dewelke bij het standpunt van de burens ingekeken kon worden, omschrijft de architect dat het aantal parkeerplaatsen wordt gewijzigd van 19 naar 17 hetgeen overeenstemt met de plannen van de nieuwe toestand. Er werd op de plannen van de bestaande toestand uitgegaan van 6 woonentiteiten hetgeen niet correct is. De huisnummers en de gegevens in het bevolkingsregister en vorige vergunning tonen aan dat er in de bestaande toestand

slechts 3 woonentiteiten zijn. Echter is dit van geen belang, het is immers de nieuwe toestand die beoordeeld moet worden.

- Het bezwaar stelt dat een evolutie naar 8 wooneenheden per definitie geen zachte transformatie kan zijn. Deze louter cijfermatige benadering gaat voorbij aan de ruimtelijke realiteit. De feitelijke netto toename bedraagt slechts 5 wooneenheden ten opzichte van de bestaande toestand en dit op een perceel dat al volledig is volgebouwd. Een bijkomende volume van 5 woonentiteiten vormt een schoolvoorbeeld van een beheerste en geleidelijke evolutie. Het project herbergt deze 8 entiteiten binnen een doordacht architecturaal volume dat de bestaande korrelgrootte en bouwhoogte van de Molenstraat respecteert, zie toetsing goede ruimtelijke ordening. Er is dan ook geen sprake van een volumetrische schaalbreuk, maar louter van een intern geoptimaliseerd ruimtegebruik.

Het voorzien van 8 compactere woonentiteiten komt rechtstreeks tegemoet aan de dringende demografische behoefte in Lier naar diverse en betaalbare woonvormen (zoals voor alleenstaanden, starters en senioren). De Molenstraat wordt vandaag gekenmerkt door een monotoon aanbod van traditionele eengezinswoningen. Door 8 entiteiten te integreren, draagt het project bij aan de door het beleidsplan gewenste typologische differentiatie. Het project verhoogt het ruimtelijk rendement op een kwalitatieve manier, zonder de openruimte-gebieden buiten de stadskern te belasten.

Tot slot is de bewering dat de Molenstraat niet is uitgerust voor 8 wooneenheden feitelijk onjuist. De straat is gelegen in een volledig uitgeruste, stedelijke omgeving met reeds aanwezige en performante nutsvoorzieningen. Daarbij heeft het project geen impact op de lokale verkeersafwikkeling daar er in het gebouw 17 autoparkeerplaatsen en 21 fietsenstalplaatsen worden voorzien.

- De vergunningverlenende overheid moet de beslissing openbaar maken. Als de vergunning wordt verleend of geweigerd, wordt dit automatisch gepubliceerd via het inzageloket en via aanplakking van een gele affiche aan de straatzijde. (openbaar domein) De beslissing kan daar worden ingekeken.

Alle elementen uit de verschillende bezwaren kunnen worden verworpen.

Beoordeling uitgebrachte adviezen

- ☐ **Brandweer Lier** heeft op 3 juli 2026 onder ref. P10734-003/01 volgend advies uitgebracht: gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig

Het volledige brandweeradvies is terug te vinden op het omgevingsloket.

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

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

- **De bijgevoegde maatregelen opgelegd in het advies van Brandweerzone Rivierenland (ref. P10734-003/01) van 3 juli 2026 strikt na te leven.).**

- ☐ **Pidpa - Riolerings** heeft op 29 juni 2026 onder ref. L-31-267/ 210148 volgend advies uitgebracht: ongunstig

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

1. Beschrijvend gedeelte:

1.a. Van toepassing zijnde regelgeving:

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

1.b. Omgevingsanalyse:

- De ontwikkeling is gelegen in het centrale gebied met reeds bestaande aansluiting op een zuiveringsstation (oranje gearceerd).
- Deze ontwikkeling is gelegen in overstromingsgevoelig gebied (NOG). Zoals voorzien in het watertoetsbesluit dienen de nodige beschermingsmaatregelen genomen te worden om de (toekomstige) gebouwen te vrijwaren van een overstroming. De ligging in overstromingsgevoelig gebied heeft geen invloed op het resultaat van het advies en wordt louter ter informatie meegedeeld.

1.c. Weerhouden geval volgens het ontwikkelingsreglement:

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

1.d. Weerhouden bepalingen volgens het ontwikkelingsreglement:

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

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

2.a. Specifieke voorwaarden:

- De DWA-afvoer en de RWA-afvoer dienen aangesloten te worden op de bestaande gemengde riolering langsheen de Molenstraat.
- Het is steeds toegestaan de RWA volledig te laten infiltreren op eigen terrein indien het grondwaterniveau en de infiltratiecapaciteit van de bodem dit toelaten.
- Bij nieuwbouw of herbouw van een gebouw, bij verbouwing van een bestaand gebouw met werken aan de afwatering of bij uitbreiding van een bestaand gebouw, met meerdere wooneenheden is de plaatsing van een of meer hemelwaterputten verplicht.
- De hemelwaterputten met een totale inhoud van 95.000 liter voldoen aan de GSVH. De hemelwaterputten lijken echter overgedimensioneerd voor de 8 wooneenheden, grotere hemelwaterputten dan het mogelijke hergebruik heeft geen zin. Dit dient herbekeken te worden.

De hemelwaterputten dienen 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. Dit wordt hier voorzien door de aansluiting van toiletten en dienstkranen. Dit hergebruik is ontoereikend, ook de wasmachines dienen verplicht mee aangesloten te worden voor hergebruik. Dit dient aangepast te worden.

- Er worden 8 wooneenheden aangesloten op het hergebruik.
- De overloop van de hemelwaterputten moet worden aangesloten op een bovengrondse infiltratievoorziening.

Het plaatsen van extra hemelwaterputten vervangt de infiltratieverplichting niet (zie ook bovenvermelde opmerking ivm overdimensionering).

Er wordt ook geen gemotiveerde afwijking gevraagd.

Dit dient aangevuld/aangepast te worden.

- 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. Deze worden voorzien en staan vermeld op het rioleringsplan.

- De septische putten werden op het plan ingetekend met een volume van 2 x 3.000 liter.

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

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

- Eén RWA-huisaansluitputje ter hoogte van elke overgang van privéwaterafvoer naar het openbaar netwerk is verplicht, tenzij wordt aangesloten op een gracht of een ander open hemelwaterlichaam.

- 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

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 € 1.000,00 euro (excl. BTW), zoals vermeld in punt 2.b. en conform artikel 5 van het ontwikkelingsreglement (deze dossierkost dient betaald te worden nadat de vergunning werd afgeleverd).

2.b. Algemene voorwaarden:

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

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

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

- Bij calamiteiten (vervuiling/verstopping/wateroverlast/...) ten gevolge van de lozing van bemalingswater zullen alle kosten worden verhaald op de veroorzaker.
- De keuring van de afvoer van de privéwaterafvoer is verplicht: o bij nieuwbouw of herbouw
 - bij het realiseren van een bijkomende aansluiting of het plaatsen van een IBA
 - bij de aanleg van een gescheiden riolering op het openbaar domein tenzij er een conform keuringsattest kan voorgelegd worden van nieuw- of herbouw dat niet ouder is dan 5 jaar

3. Beoordeling:

Het advies is ongunstig.

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

De hemelwaterputten met een totale inhoud van 95.000 liter voldoen aan de GSVH. De hemelwaterputten lijken echter overgedimensioneerd voor de 8 wooneenheden, grotere hemelwaterputten dan het mogelijke hergebruik heeft geen zin. Dit dient herbekeken te worden.

Het hergebruik is ontoereikend, ook de wasmachines dienen verplicht mee aangesloten te worden voor hergebruik. Dit dient aangepast te worden.

De overloop van de hemelwaterputten moet worden aangesloten op een bovengrondse infiltratievoorziening.

Het plaatsen van extra hemelwaterputten vervangt de infiltratieverplichting niet (zie ook bovenvermelde opmerking ivm overdimensionering). Er wordt ook geen gemotiveerde afwijking gevraagd.

Dit dient aangevuld/aangepast te worden.

De eindconclusie van het advies luidt als volgt: ongunstig (29 juni 2026).

Naar aanleiding van het ongunstig advies van Pidpa Riolering werd er een wijzigingslus met projectinhoudversie V3 aangeleverd op 10/7/2026 dewelke werd aanvaard op 13/7/2026.

Er werd opnieuw advies gevraagd aan Pidpa riolering/cel integraal waterbeheer.

Pidpa - Riolering heeft op 11 augustus 2026 onder ref. L-31-267/ 210148 volgend advies uitgebracht: gedeeltelijk 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).

- Deze ontwikkeling is gelegen in overstromingsgevoelig gebied (NOG). Zoals voorzien in het watertoetsbesluit dienen de nodige beschermingsmaatregelen genomen te worden om de (toekomstige) gebouwen te vrijwaren van een overstroming. De ligging in overstromingsgevoelig gebied heeft geen invloed op het resultaat van het advies en wordt louter ter informatie meegedeeld.

1.c. Weerhouden geval volgens het ontwikkelingsreglement:

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

1.d. Weerhouden bepalingen volgens het ontwikkelingsreglement:

- Pidpa bepaalt welke rioleringsinfrastructuur voorzien moet worden door de ontwikkelaar en maakt hiervoor eventueel een offerte over aan de ontwikkelaar.

- De werken worden uitgevoerd door Pidpa of een door Pidpa aangestelde aannemer. Dit kan slechts na betaling van de in de offerte vermelde geraamde kostprijs.

- Onvoorziene omstandigheden tijdens uitvoering van de werken die aanleiding geven tot een stijging van de kosten worden eveneens aangerekend aan de ontwikkelaar.

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

2.a. Specifieke voorwaarden:

- De DWA-afvoer en de RWA-afvoer dienen aangesloten te worden op de bestaande gemengde riolering langsheen de Molenstraat.

- Het is steeds toegestaan de RWA volledig te laten infiltreren op eigen terrein indien het grondwaterniveau en de infiltratiecapaciteit van de bodem dit toelaten.

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

- Er worden twee hemelwaterputten voorzien met een gezamenlijke inhoud van 52.000 liter. (25.500 liter + 26.500 liter). Wij gaan akkoord met deze dimensionering.

- De hemelwaterputten dienen 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. Dit wordt hier voorzien door de aansluiting van toiletten, wasmachines, poetswater en sproeiwater voor de terrassen.

- Er worden 8 wooneenheden aangesloten op het hergebruik.

- De overloop van de hemelwaterputten moet worden aangesloten op een bovengrondse infiltratievoorziening met een minimaal volume van 16.830 liter en een minimale infiltratieoppervlakte van 40,8 m². In deze specifieke situatie wordt op basis van de aan het dossier toegevoegde gemotiveerde uitzonderingsnota toegestaan dat er geen infiltratievoorziening wordt geplaatst.

- 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. Deze worden voorzien en staan vermeld op het rioleringsplan.

- De septische putten werden op het plan ingetekend met een volume van 2 x 3.000 liter.

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

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

- Eén RWA-huisaansluitputje ter hoogte van elke overgang van privéwaterafvoer naar het openbaar netwerk is verplicht, tenzij wordt aangesloten op een gracht of een ander open hemelwaterlichaam.

- 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 € 1.000,00 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 voorwaardelijk gunstig.

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

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

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

- **Strikt naleven van het advies van Pidpa – Riolering ontvangen op 11 augustus 2026 onder ref. L-31-267/ 210148.**

- **Pidpa - Distributie** heeft op 29 juni 2026 volgend advies uitgebracht: geen advies
 - verbouwing

De eindconclusie van het advies luidt als volgt: geen advies (29 juni 2026).

Het standpunt van Pidpa - Distributie wordt bijgetreden.

- **Cel Integraal Waterbeheer** heeft geen advies uitgebracht.

Naar aanleiding van het ongunstig advies van Pidpa Riolering werd er een wijzigingslus met projectinhoudversie V3 aangeleverd op 10/7/2026 dewelke werd aanvaard op 13/7/2026.

Er werd opnieuw advies gevraagd aan Pidpa riolering/cel integraal waterbeheer.

Cel Integraal Waterbeheer heeft geen advies uitgebracht. Er wordt verwezen naar het advies van Pidpa riolering.

- **Cel Mobiliteit** heeft volgend advies uitgebracht: voorwaardelijk gunstig
 - Er zijn voldoende fietsstalplaatsen voorzien.
 - Er zijn voldoende autoparkeerplaatsen. De afmetingen zijn conform de parkeernota en deze plaatsen zijn vlot toegankelijk. Er is voldoende ruimte om vlot uit te rijden tussen de parkeerplaatsen en zo ook voorwaarts de parking te kunnen verlaten.

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

- Er dient nog verduidelijkt te worden hoe de fietsenstalling zal worden ingericht. Er dient minimaal 0.5m breedte per fietsplaats beschikbaar te zijn én 1.5m vrije uitrijruimte achter de plaats voorzien te worden. Uit deze plannen is het nog niet duidelijk of de ruimte effectief volstaat voor deze hoeveelheid fietsplaatsen en bijhorende toegankelijkheid.

De eindconclusie van het advies luidt als volgt: voorwaardelijk gunstig (9 juli 2026).

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

- **De fietsenstalling moet zodanig ingericht worden dat er minimaal 0,5m breedte per fietsplaats beschikbaar is en 1,5m vrije uitrijruimte achter de plaats.**
- **Cel technisch bureau** heeft volgend advies uitgebracht: gunstig
De eindconclusie van het advies luidt als volgt: gunstig (14 juli 2026).

Het standpunt van Cel technisch bureau wordt bijgetreden.

- **Cel Wonen** heeft geen advies uitgebracht.

ADVIES OMGEVINGSAMBTENAAR

De aanvraag ingediend door Peter Haverhals inzake **vermeerderen aantal wooneenheden van 3 naar 8 en herinrichten parkeerplaatsen**, gelegen Molenstraat 8, 12 en 14 te 2500 Lier, wordt **voorwaardelijk gunstig** geadviseerd, voor:

Volgende stedenbouwkundige handeling is voorwaardelijk gunstig geadviseerd:

- Verbouwen en/of uitbreiden zonder functiewijziging en met wijzigen van aantal wooneenheden: Verbouwen van woon- en parkeergebouw

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

Stedenbouwkundige voorwaarden

- **Indien het sloopopvolgingsplan ouder is dan 2 jaar bij de start van de sloop- en afbraakwerken moet een deskundige de geldigheid van het sloopopvolgingsplan bevestigen of een geactualiseerd sloopopvolgingsplan aan de sloopbeheerorganisatie overmaken. Dit sloopopvolgingsplan moet dan ook toegevoegd worden in het omgevingsloket.**
- **De terrassen mogen nooit volledig dicht worden gemaakt.**
- **De terrassen op de 1^{ste} en 2^{de} verdieping moeten voorzien worden van een open balustrade.**
- **De bijgevoegde maatregelen opgelegd in het advies van Brandweerzone Rivierenland (ref. P10734-003/01) van 3 juli 2026 strikt na te leven.**
- **Strikt naleven van het advies van Pidpa – Rioleringsontvangsten op 11 augustus 2026 onder ref. L-31-267/ 210148.**
- **De fietsenstalling moet zodanig ingericht worden dat er minimaal 0,5m breedte per fietsplaats beschikbaar is en 1,5m vrije uitrijruimte achter de plaats.**

BESLUIT VAN HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 17/08/2026:

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

Art. 1:

Het college beslist de aanvraag ingediend door Peter Haverhals inzake het vermeerderen aantal wooneenheden van 3 naar 8 en herinrichten parkeerplaatsen, gelegen Molenstraat 8, 12 en 14, 2500 Lier te vergunnen met voorwaarden.

De aanvrager is ertoe verplicht het college van burgemeester en schepenen via het omgevingsloket op de hoogte te brengen van het begin van de handelingen waarvoor vergunning is verleend, ten minste acht dagen voor de aanvatting van die handelingen.

Art. 2:

Volgende stedenbouwkundige voorwaarden worden opgelegd:

- **Indien het sloopopvolgingsplan ouder is dan 2 jaar bij de start van de sloop- en afbraakwerken moet een deskundige de geldigheid van het sloopopvolgingsplan bevestigen of een geactualiseerd sloopopvolgingsplan aan de sloopbeheerorganisatie overmaken. Dit sloopopvolgingsplan moet dan ook toegevoegd worden in het omgevingsloket.**
- **De terrassen mogen nooit volledig dicht worden gemaakt.**
- **De terrassen op de 1^{ste} en 2^{de} verdieping moeten voorzien worden van een open balustrade.**
- **De bijgevoegde maatregelen opgelegd in het advies van Brandweerzone Rivierenland (ref. P10734-003/01) van 3 juli 2026 strikt na te leven.**
- **Strikt naleven van het advies van Pidpa – Rioleringsontvangsten op 11 augustus 2026 onder ref. L-31-267/ 210148.**

- **De fietsenstalling moet zodanig ingericht worden dat er minimaal 0,5m breedte per fietsplaats beschikbaar is en 1,5m vrije uitrijruimte achter de plaats.**

De voorwaarden gesteld in het advies van de gemeentelijke omgevingsambtenaar worden stipt nageleefd tenzij anders bepaald in de beoordeling van het dossier door het college van burgemeester en schepenen.

Art. 3:

Volgende bepalingen zijn eveneens van toepassing:

- De omgevingsvergunning wordt verleend onder voorbehoud van de betrokken burgerlijke rechten. Het verlenen van deze vergunning houdt derhalve geen enkele beslissing in omtrent het bestaan en de draagwijdte van deze rechten. Krachtens artikel 144 van de Grondwet behoren geschillen over burgerlijke rechten, zoals erfdienstbaarheden, tot de uitsluitende bevoegdheid van de burgerlijke rechtbanken.
- Deze omgevingsvergunning beperkt zich tot de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen. Eventueel onvergunde vergunningsplichtige stedenbouwkundige handelingen worden hiermee niet stilzwijgend goedgekeurd en dienen deel uit te maken van een afzonderlijke omgevingsvergunningsaanvraag.
- Het project moet volledig conform de stedenbouwkundige verordening toegankelijkheid worden gerealiseerd.
- Het decreet van 1 juni 2012 betreffende de beveiliging van woningen door optische rookmelders dient te worden nageleefd.
- De groenvoorzieningen opgetekend op het inplantingsplan worden aangelegd met streekeigen bomen en/of beplanting en dit ten laatste het eerste plantseizoen volgend op de uitvoering van de vergunde werken. Meer informatie over groenvoorzieningen kan u terugvinden in het programma van eisen groeninrichting op de website van de stad: <https://www.lier.be/wonen-en-leven/natuur-milieu-en-duurzaamheid/groen/groeninrichting-in-lier>
- Voor aansluitingen op de openbare riolering, verlagen van boordstenen, aanleggen van opritten en overbrugging boordgracht dient u online een aanvraag in te dienen. U kan de online aanvraagformulieren terugvinden op de website van de stad: <https://www.lier.be/aanvragen-en-vergunningen>
- Vanaf 1 april 2024 wordt er geen voetpadwaarborg meer gevraagd. Mogelijks moet u wel een plaatsbeschrijving bezorgen aan de stad van het openbaar domein tussen de perceelsgrens en de rijweg. Dit bij aanvang van de werken. Bij de beëindiging van de werken dient u het einde van de werken te melden aan de stad. Een medewerker van de stad komt de toestand van het openbaar domein ter plaatse controleren. Eventuele kosten zullen worden doorgerekend aan de aanvrager. Meer informatie kan u terugvinden op de website van de stad: <https://www.lier.be/wonen-en-leven/bouwen-en-verbouwen/aanvragen-en-vergunningen/schade-openbaar-domein-vroeger-voetpadwaarborg>
- Het uitzetten van de bouwlijn dient te gebeuren door de bouwheer of diens aangestelden, zijnde architect en/of aannemer. Het foutief uitzetten van de bouwlijn is een bouw misdrijf. De gemeente behoudt zich het recht voor om gerichte controles uit te voeren.
- De bouwheer dient zich te houden aan de grondverzetregeling overeenkomstig het Vlaams Reglement Bodemsanering (VLAREBO).
- ◆ Deze vergunning stelt de aanvrager niet vrij van het aanvragen en verkrijgen van eventuele andere vergunningen of machtigingen, als die nodig zouden zijn.
- ◆ Indien er bij de uitvoeringsfase van een stedenbouwkundig project van een omgevingsvergunning een werk nodig blijkt met een aanzienlijke milieu-impact, zoals gerubriceerd in Vlarem II bijlage 1, dient een omgevingsvergunning met milieu-luik aangevraagd te worden, zodat de goedkeuring kan optreden voor de aanvang van de werken.
- ◆ De overdracht van een omgevingsvergunning wat betreft de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit, vermeld in artikel 79 van het decreet van 25 april 2014, wordt door de exploitant aan wie de omgevingsvergunning wordt overgedragen, voorafgaand aan de overdracht met een beveiligde zending gemeld aan de overheid die

bevoegd is voor het project vóór de overdracht conform artikel 15 van het decreet van 25 april 2014.

- ♦ De exploitant van een ingedeelde inrichting of activiteit meldt met een beveiligde zending binnen twee maanden nadat een van de volgende gebeurtenissen zich heeft voorgedaan, aan de bevoegde overheid, vermeld in artikel 15 van het decreet van 25 april 2014 :
 - het verval van de vergunning die de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit tot voorwerp heeft, vermeld in artikel 99 van het decreet van 25 april 2014;
 - de vrijwillige gedeeltelijke of gehele definitieve stopzetting van de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit.
- ♦ Alle van nature in het wild levende vogelsoorten en vleermuizen zijn beschermd in het Vlaamse Gewest op basis van het Soortenbesluit van 15 mei 2009. De bescherming heeft onder meer betrekking op de nesten van de vogels en de rustplaatsen van de vleermuizen (artikel 14 van het Soortenbesluit). Bij het uitvoeren van werken in de periode van 1 maart tot 1 juli moet men er zich – vóór men overgaat tot de uitvoering van de werken – van vergewissen dat geen nesten van beschermde vogelsoorten beschadigd, weggenomen of vernield worden. Bij het werken aan (oude) constructies of het kappen van bomen dient men na te gaan vóór de werken beginnen of er vleermuizen aanwezig zijn. Als nesten of rustplaatsen in het gedrang komen dient de aanvrager contact op te nemen met het Agentschap voor Natuur en Bos via het algemeen e-mailadres van AVES.

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

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

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

De aanvrager mag onmiddellijk gebruikmaken van de omgevingsvergunning:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Als de gevallen, vermeld in paragraaf 1 of 2, alleen betrekking hebben op een gedeelte van de exploitatie van de ingedeelde inrichting of activiteit, vervalt de omgevingsvergunning alleen voor dat gedeelte.

Artikel 100. De omgevingsvergunning blijft onverkort geldig als de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit van een project door een wijziging van de indelingslijst van klasse 1 naar klasse 2 overgaat of omgekeerd.

In geval de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit van een project door een wijziging van de indelingslijst van klasse 1 of 2 naar klasse 3 overgaat, geldt de vergunning als aktenaam en blijven de bijzondere voorwaarden gelden.

Artikel 101. De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, worden geschorst zolang een beroep tot vernietiging van de omgevingsvergunning aanhangig is bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, overeenkomstig hoofdstuk 9 behoudens indien de vergunde handelingen in strijd zijn met een vóór de definitieve uitspraak van de Raad van kracht geworden ruimtelijk uitvoeringsplan. In dat laatste geval blijft het eventuele recht op planschadevergoeding desalniettemin behouden.

De termijnen van twee of drie jaar, vermeld in artikel 99, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de archeologische opgraving, omschreven in de bekrachtigde archeologienota overeenkomstig artikel 5.4.8 van het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013 en in de bekrachtigde nota overeenkomstig artikel 5.4.16 van het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013, met een maximumtermijn van een jaar vanaf de aanvangsdatum van de archeologische opgraving.

De termijnen van twee of drie jaar, vermeld in artikel 99, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de bodemsaneringswerken van een bodemsaneringsproject waarvoor de OVAM overeenkomstig artikel 50, § 1, van het Bodemdecreet van 27 oktober 2006 een conformiteitsattest heeft afgeleverd, met een maximumtermijn van drie jaar vanaf de aanvangsdatum van de bodemsaneringswerken.

De termijnen van twee of drie jaar, vermeld in artikel 99, worden geschorst zolang een bekrachtigd stakingsbevel, zoals vermeld in titel VI, niet wordt ingetrokken, hetzij niet wordt opgeheven bij een in kracht van gewijsde gegane beslissing.

De schorsing eindigt van rechtswege wanneer geen opheffing van het stakingsbevel wordt gevorderd of geen intrekking wordt gedaan binnen een termijn van twee jaar vanaf de bekrachtiging van het stakingsbevel.

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

Artikel 52. De Vlaamse Regering is bevoegd in laatste administratieve aanleg voor beroepen tegen uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissingen van de deputatie in eerste administratieve aanleg.

De deputatie is voor haar ambtsgebied bevoegd in laatste administratieve aanleg voor beroepen tegen uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissingen van het college van burgemeester en schepenen in eerste administratieve aanleg.

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

- 1° de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder of de exploitant;
- 2° het betrokken publiek;
- 3° de leidend ambtenaar van de adviesinstanties of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde als de adviesinstantie tijdig advies heeft verstrekt of als aan hem ten onrechte niet om advies werd verzocht;
- 4° het college van burgemeester en schepenen als het tijdig advies heeft verstrekt of als het ten onrechte niet om advies werd verzocht;
- 5° de leidend ambtenaar van het Departement Leefmilieu, Natuur en Energie of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde;

6° de leidend ambtenaar van het Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde.

Artikel 54. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid ingesteld binnen een termijn van dertig dagen die ingaat:

- 1° de dag na de datum van de betekening van de bestreden beslissing voor die personen of instanties aan wie de beslissing betekend wordt;
- 2° de dag na het verstrijken van de beslissingstermijn als de omgevingsvergunning in eerste administratieve aanleg stilzwijgend geweigerd wordt;
- 3° de dag na de eerste dag van de aanplakking van de bestreden beslissing in de overige gevallen.

Artikel 55. Het beroep schorst de uitvoering van de bestreden beslissing tot de dag na de datum van de betekening van de beslissing in laatste administratieve aanleg.

In afwijking van het eerste lid werkt het beroep niet schorsend ten aanzien van:

- 1° de vergunning voor de verdere exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit waarvoor ten minste twaalf maanden voor de einddatum van de omgevingsvergunning een vergunningsaanvraag is ingediend;
- 2° de vergunning voor de exploitatie na een proefperiode als vermeld in artikel 69;
- 3° de vergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit die vergunningsplichtig is geworden door aanvulling of wijziging van de indelingslijst.

Artikel 56. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid per beveiligde zending ingesteld bij de bevoegde overheid, vermeld in artikel 52.

Als met toepassing van artikel 31/1 bij de Vlaamse Regering een georganiseerd administratief beroep werd ingesteld tegen het besluit van de gemeenteraad over de aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van een gemeenteweg, bevat het beroep op straffe van onontvankelijkheid een afschrift van het beroepschrift bij de Vlaamse Regering.

Degene die het beroep instelt, bezorgt op straffe van onontvankelijkheid gelijktijdig en per beveiligde zending een afschrift van het beroepschrift aan:

- 1° de vergunningsaanvrager behalve als hij zelf het beroep instelt;
- 2° de deputatie als die in eerste administratieve aanleg de beslissing heeft genomen;
- 3° het college van burgemeester en schepenen behalve als het zelf het beroep instelt.

De Vlaamse Regering bepaalt de bewijsstukken die bij het beroep moeten worden gevoegd opdat het op ontvankelijke wijze wordt ingesteld.

Artikel 57. De bevoegde overheid, vermeld in artikel 52, of de door haar gemachtigde ambtenaar onderzoekt het beroep op zijn ontvankelijkheid en volledigheid.

Als niet alle stukken als vermeld in artikel 56, derde lid, bij het beroep zijn gevoegd, kan de bevoegde overheid of de door haar gemachtigde ambtenaar de beroepsindiener per beveiligde zending vragen om binnen een termijn van veertien dagen die ingaat de dag na de verzending van het vervolledigingsverzoek, de ontbrekende gegevens of documenten aan het beroep toe te voegen.

Als de beroepsindiener nalaat de ontbrekende gegevens of documenten binnen de termijn, vermeld in het tweede lid, aan het beroep toe te voegen, wordt het beroep als onvolledig beschouwd.

Beroepsmogelijkheden – regeling van het besluit van de Vlaamse Regering decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

- 1° de naam, de hoedanigheid en het adres van de beroepsindiener;
- 2° de identificatie van de bestreden beslissing en van het onroerend goed, de inrichting of exploitatie die het voorwerp uitmaakt van die beslissing;
- 3° als het beroep wordt ingesteld door een lid van het betrokken publiek:
 - a) een omschrijving van de gevolgen die hij ingevolge de bestreden beslissing ondervindt of waarschijnlijk ondervindt;
 - b) het belang dat hij heeft bij de besluitvorming over de afgifte of bijstelling van een omgevingsvergunning of van vergunningsvoorwaarden;
- 4° de redenen waarom het beroep wordt ingesteld.

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

- 1° in voorkomend geval, een bewijs van betaling van de dossiertaks;
- 2° de overtuigingsstukken die de beroepsindiener nodig acht;
- 3° in voorkomend geval, een inventaris van de overtuigingsstukken, vermeld in punt 2°.

Als de bewijsstukken, vermeld in het tweede lid, ontbreken, kan hieraan verholpen worden overeenkomstig artikel 57, tweede lid, van het decreet van 25 april 2014.

Het beroepsdossier wordt ingediend met een analoge of een digitale zending.

Het bevoegde bestuur kan bij de beroepsindiener, de vergunningsaanvrager of de overheid die in eerste administratieve aanleg bevoegd is, alle beschikbare informatie en documenten opvragen die nuttig zijn voor het dossier.

De beroepsindiener geeft, op straffe van verval, uitdrukkelijk in zijn beroepschrift aan of hij gehoord wil worden.

Als de vergunningsaanvrager gehoord wil worden, brengt hij het bevoegde bestuur daarvan uitdrukkelijk op de hoogte met een beveiligde zending uiterlijk vijftien dagen nadat hij een afschrift van het beroepschrift als vermeld in artikel 56 van het decreet van 25 april 2014, heeft ontvangen, op voorwaarde dat hij niet de beroepsindiener is.

Beroepsmogelijkheden – regeling “wegenberoep” (het Decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen)

Artikel 31/1. §1. Tegen het besluit van de gemeenteraad over de aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van een gemeenteweg kan in het kader van een schorsend administratief beroep tegen de vergunningsbeslissing een georganiseerd administratief beroep worden ingesteld bij de Vlaamse Regering door de personen of instanties, vermeld in artikel 53. De vereiste, vermeld in artikel 53, tweede lid, is ook van toepassing op het beroep tegen het besluit van de gemeenteraad.

Het beroep leidt tot de vernietiging van het bestreden besluit of tot de afwijzing van het beroep op grond van de onontvankelijkheid of de ongegrondheid ervan.

§ 2. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid met een beveiligde zending ingediend bij de Vlaamse Regering binnen een termijn van dertig dagen, die ingaat op:

- 1° de dag na de datum van de betekening van de bestreden beslissing voor die personen of instanties aan wie de beslissing betekend wordt;
- 2° de dag na het verstrijken van de beslissingstermijn als de omgevingsvergunning in eerste administratieve aanleg stilzwijgend geweigerd wordt;
- 3° de dag na de eerste dag van de aanplakking van de bestreden beslissing in de overige gevallen.

De indiener van het beroep bezorgt op straffe van onontvankelijkheid gelijktijdig met de beveiligde zending van het beroep aan de Vlaamse Regering, een afschrift van het beroepschrift met een beveiligde zending aan het college van burgemeester en schepenen en aan de bevoegde beroepsinstantie, vermeld in artikel 52.

§ 3. Het college van burgemeester en schepenen bezorgt het volledige dossier of een afschrift daarvan onmiddellijk na de ontvangst van het afschrift van het beroepschrift, aan het Departement Mobiliteit en Openbare Werken.

§ 4. De Vlaamse Regering neemt een beslissing over het beroep binnen een termijn van negentig dagen, die ingaat de dag na de ontvangst van het dossier, vermeld in paragraaf 3. Die termijn is een termijn van orde.

De Vlaamse Regering brengt de indiener van het beroepschrift, de bevoegde overheid en de gemeente onmiddellijk op de hoogte van haar beslissing.

§ 5. Het besluit van de gemeenteraad over de aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van een gemeenteweg kan alleen worden vernietigd:

- 1° wegens strijdigheid met het decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen;
- 2° wegens strijdigheid met de doelstellingen en principes, vermeld in artikel 3 en 4 van het decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen, en in voorkomend geval het gemeentelijk beleidskader en afwegingskader, vermeld in artikel 6 van hetzelfde decreet;
- 3° wegens de niet-naleving van een substantiële vormvereiste.

Mededeling

Deze gegevens kunnen worden opgeslagen in een of meer bestanden. Die bestanden kunnen zich bevinden bij de gemeente, waar u de aanvraag hebt ingediend, bij de provincie, en ook bij de Vlaamse administratie, bevoegd voor de omgevingsvergunning. Ze worden gebruikt voor de behandeling van uw dossier. Ze kunnen ook gebruikt worden voor het opmaken van statistieken en voor wetenschappelijke doeleinden. U hebt het recht om uw gegevens in deze bestanden in te kijken en zo nodig de verbetering ervan aan te vragen.

Voor de burgemeester
Opdracht 26/12/2024

Katrijn Bosschaerts
Algemeen directeur

Charlotte Schwagten
Schepen