



Dossiernummer **2026/22/OMV_2026000840**
Energieprestatienummer 12021-G-202622

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

De aanvraag ingediend door Jozef Tielemans wonende te Achterhoek 1/a te 2590 Berlaar, werd per beveiligde zending verzonden op 22 januari 2026 en vervolledigd op 5 juni 2026

De aanvraag werd ontvankelijk en volledig verklaard op 31 maart 2026.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein, gelegen Lintsesteenweg 36, 2500 Lier, kadastraal gekend als afdeling 3 sectie F nrs. 157F, 158E en 159B.

Het betreft een aanvraag tot wijzigen functie van exploitantenwoning naar zonevreemde woning + slopen serre.

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 Natuurbeschoud 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 agrarisch gebied.

Volgens artikel 11.4.1. van het K.B. van 28 december 1972, gewijzigd bij het koninklijk besluit van 13 december 1978 en de decreten van 23 juni 1993 en 13 juli 1994 betreffende de inrichting en de toepassing van de gewestplannen en de ontwerp-gewestplannen zijn de agrarische gebieden bestemd voor de landbouw in de ruime zin. Behoudens bijzondere bepalingen mogen de agrarische gebieden enkel bevatten de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen, de woning van de exploitanten, benevens de verblijfsgelegenheid voor zover deze

een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt, en eveneens para-agrarische bedrijven. Gebouwen bestemd voor niet aan de grond gebonden agrarische bedrijven met industrieel karakter of voor intensieve veeteelt, mogen slechts worden opgericht op ten minste 300 m van een woongebied of op ten minste 100 m van een woonuitbreidingsgebied, tenzij het een woongebied met een landelijk karakter betreft. De afstand van 300 m en 100 m geldt evenwel niet in geval van uitbreiding van bestaande bedrijven. De overschakeling naar bosgebied is toegestaan overeenkomstig de bepalingen van artikel 35 van het Veldwetboek, betreffende de afbakening van landbouw- en bosgebieden.

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

Buitengebied

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. 3) sectie F 157 F

gebouwen opgericht na maart 1962:

Het betreft een gebouw waarvan de opbouw in 1974 werd afgerond.

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

Perceelnummer : (afd. 3) sectie F 158 E

gebouwen opgericht voor maart 1962:

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

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

Perceelnummer : (afd. 3) sectie F 159 B

gebouwen opgericht na maart 1962:

Het betreft een gebouw waarvan de opbouw in 1971 werd afgerond.

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

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

- **Stedenbouwkundige vergunning (70/144)** d.d. 27 november 1970 voor bouwen van een tuinierswoning na slopen van krotwoning werd bekomen door het college van burgemeester en schepenen.
- **Stedenbouwkundige vergunning (1973/277)** d.d. 29 maart 1974 voor uitbreiding serre werd bekomen door het college van burgemeester en schepenen.
- **Milieuvergunning Pre-VLAREM (197498)** d.d. 16 augustus 1974 voor ondergrondse mazouttanks bij woning en serre vergunning cbs dd 16-08-1974 met einddatum 16-08-2004. werd bekomen door het college van burgemeester en schepenen.

Bouwmisdrijven

- Er zijn geen bouwmisdrijven gekend voor het betrokken goed.

BESCHRIJVING VAN DE OMGEVING EN DE AANVRAAG

Beschrijving van de omgeving

De aanvraag is gelegen achter een woonlint in een zeer landelijke omgeving.

Beschrijving van de stedenbouwkundige handelingen

Aangevraagde handelingen

- Functiewijziging zonder verbouwingswerken: Bijgebouw
- Slopen van vrijstaande gebouwen of constructies: Serre
- Functiewijziging zonder verbouwingswerken: Woning

Omschrijving aangevraagde handelingen

Projectinhoudversie 2:

De aanvraag voorziet de functiewijziging van landbouwbedrijfswoning met loods naar zonevreemde woning met woningbijgebouw. De bestaande serre wordt gesloopt. Voorts blijven de bestaande verhardingen behouden.

Naar aanleiding van een ongunstig advies van het agentschap Landbouw en Zeevisserij werd een nieuwe projectinhoudversie ingediend.

Projectinhoudversie 3:

De aanvraag voorziet de functiewijziging van landbouwbedrijfswoning met loods naar zonevreemde woning met woningbijgebouw. De bestaande serre wordt gesloopt. Voorts worden de bestaande verhardingen teruggedrongen met ongeveer 260m² (zie inplantingsplan bestaand).

Functiewijziging

De voorgelegde aanvraag voorziet een functiewijziging van land- en tuinbouw 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;

4° land- en tuinbouw in de ruime zin;

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.

4° land- en tuinbouw in de ruime zin

Het gaat om stallen, schuren, serres, maar ook de bedrijfswoning van de landbouwer.

Adviezen

Volgende adviesinstanties zijn van toepassing:

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

Artikel 35 OVB

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

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

- Provincie Antwerpen dienst Waterbeleid

§ 12. Het **Agentschap Landbouw en Zeevisserij** verleent advies als het voorwerp van de vergunningsaanvraag:

- 1° verband houdt met landbouw, ongeacht de bestemming van het gebied;
- 2° toepassing vraagt van de bepalingen van artikel 4.4.3 tot en met 4.4.9, artikel 4.4.23 en artikel 4.4.26, § 2, van de VCRO, in gebieden die een agrarische bestemming hebben.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Overige adviezen

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

- afwijking t.o.v. RUP (in opmaak)
- inpasbaarheid beleidsplan ruimte Lier

INHOUDELIJKE BEOORDELING

Verordening

Gewestelijke publiciteitsverordening van 12 mei 2023

De publiciteitsverordening is van toepassing.

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

De gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake financiële lasten is van toepassing.

Artikel 5. Door het Omgevingsvergunningendecreet verplichte lasten

Overeenkomstig artikel 75, §1, lid 2, 4° van het Omgevingsvergunningendecreet legt de bevoegde overheid bij de afgifte van een omgevingsvergunning een last op wanneer het gaat om omgevingsvergunningsaanvragen waarbij toepassing wordt gemaakt van de volgende afwijkingsregels van stedenbouwkundige voorschriften van titel 4, hoofdstuk 4 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening:

1. De afwerkingsregel conform artikel 4.4.3 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening;
2. De basisrechten voor zonevrije constructies conform artikelen 4.4.10 t.e.m. 4.4.20 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening;
- 3. De zonevrije functiewijzigingen conform artikel 4.4.23 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.**

Gezien de aanvraag geweigerd wordt, wordt geen financiële last opgelegd.

Bepaling van het plan dat van toepassing is op de aanvraag

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

Planologische toets

Gewestplan

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

Afwijkings- en uitzonderingsbepalingen

De voorgelegde aanvraag voorziet echter een aanvraag in het kader van afdeling 3 van de Vlaamse Codex (wijzigen van de hoofdfunctie). Hiervoor bepaalt de wetgeving een uitzonderingsmaatregel.

HOOFDSTUK IV Afwijkingen van stedenbouwkundige voorschriften (... - ...)

Afdeling 1 Algemene bepaling (20/07/2024 - ...)

Artikel 4.4.1/0. (20/07/2024 - ...)

Er kan slechts toepassing gemaakt worden van de afwijkingen, vermeld in dit hoofdstuk, op gemotiveerd verzoek van de vergunningsaanvrager.

→ Volgende motivatie werd toegevoegd:

De aanvrager is geen landbouwer en heeft de bedoeling om de voormalige exploitatiewoning te wijzigen naar een residentiele woning. De bedrijfsgebouwen zullen gewijzigd worden tot woningbijgebouwen.

De aanvrager vraagt aldus de toepassing van een afwijking op de stedenbouwkundige voorschriften conform artikel 4.4.1/0 VCRO.

Afdeling 3 Zonevrije functiewijzigingen (... - ...)

Artikel 4.4.23. (20/07/2024 - ...)

Het vergunningverlenende bestuursorgaan mag bij het verlenen van een omgevingsvergunning die betrekking heeft op een vergunningsplichtige functiewijziging van een gebouw of een gebouwencomplex, afwijken van de bestemmingsvoorschriften, voor zover voldaan is aan alle hiernavolgende voorwaarden :

1° het gebouw of het gebouwencomplex beantwoordt op het ogenblik van de aanvraag aan alle hiernavolgende vereisten :

- a) het gebouw of het gebouwencomplex bestaat,
- b) het gebouw of het gebouwencomplex is niet verkrot,
- c) het gebouw of het gebouwencomplex is hoofdzakelijk vergund,
- d) het gebouw of het gebouwencomplex is niet gelegen in :

1) ruimtelijk kwetsbare gebieden, met uitzondering van parkgebieden en agrarische gebieden met ecologisch belang of ecologische waarde,

2) recreatiegebieden, zijnde de als dusdanig door een plan van aanleg aangewezen gebieden, en de gebieden, geordend door een ruimtelijk uitvoeringsplan, die onder de categorie van gebiedsaanduiding « recreatie » sorteren;

2° de functiewijziging komt voor op een door de Vlaamse Regering vast te stellen lijst, waarin nadere regelen en bijkomende voorwaarden voor de betrokken wijzigingen van gebruik kunnen worden bepaald;

3° de functiewijziging mag de normale bedrijfsvoering van vergunde of vergund geachte bedrijven in de omgeving niet in het gedrang brengen.

De weigering om een afwijking, vermeld in het eerste lid, te verlenen, geeft nimmer aanleiding tot een planschadevergoeding.

Bij de beoordeling van de voorwaarde, vermeld in het eerste lid, 1°, c), wordt, voor wat de functie betreft, de laatst vergunde of vergund geachte functie als uitgangspunt genomen.

Gezien de gebouwen (woning en loods) niet verkrot zijn, beschouwd worden als bestaand vergund geacht (art. 4.2.14 vcro) omdat ze reeds aanwezig waren op 30 mei 1974 (zie luchtfoto NGI), niet gelegen zijn in ruimtelijk kwetsbaar gebied of recreatiegebied, is er principieel voldaan aan de voorwaarden om de afwijkingsmogelijkheden van afdeling 3 van de Vlaamse Codex toe te passen op voorwaarde dat ook blijkt dat de aanvraag verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening.

De voorgelegde aanvraag is niet in overeenstemming met de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan, maar aangezien principieel voldaan is aan de bepalingen van de

afwijkmogelijkheden van afdeling 3 van de Vlaamse Codex kunnen de bestemmingsvoorschriften op zichzelf geen basis zijn voor het weigeren van de omgevingsvergunning.

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 Lintsesteenweg 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. Verder is het goed niet getroffen door een rooilijn. De eventuele toepassing van de rioleringstoets wordt besproken in het interne advies van Cel Technisch Bureau / extern advies van Pidpa, Riolering.

Bescheiden woonaanbod

Niet van toepassing.

Waterparagraaf

Gewestelijke hemelwaterverordening 2023

Besluit van de Vlaamse Regering tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwater, tot wijziging van het besluit van de Vlaamse Regering van 16 juli 2010 tot bepaling van stedenbouwkundige handelingen waarvoor geen omgevingsvergunning nodig is en tot opheffing van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juli 2013 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.

De aanvraag betreft volgens de ingevulde gegevens:

- geen handelingen waarop de hemelwaterverordening 2023 van toepassing is.

De hemelwaterverordening is niet van toepassing.

Beoordeling van de aanvraag

Het watertoetsinstrument werd doorlopen / de advieskaart watertoets werd geraadpleegd.

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

- Provincie Antwerpen dienst Waterbeleid

Zie beoordeling uitgebrachte adviezen.

Besluit: Als gevolg van het project worden er geen significante negatieve effecten op het watersysteem verwacht.

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

De aanvraag heeft geen betrekking op een project als vermeld in bijlage 1 of 2 van het besluit van de Vlaamse Regering van 24 oktober 2025 tot uitvoering van titel IV van het Decreet Algemene Bepalingen Milieubeleid (DABM). Een project-MER of MER-screeningsnota is bijgevolg niet vereist.

Natuur- en soortentoets

Natuurtoets

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

Stikstof

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

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

- er is geen extra verkeer na de aanlegfase;

Conclusie:

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

Soortentoets

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

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

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

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

Beoordeling:

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

Conclusie:

De aanvraag doorstaat de soortentoets.

Erfgoed- en archeologietoets

Archeologienota

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

Decreet grond- en pandenbeleid

Niet van toepassing.

Sloopopvolgingsplan

De serres vergund middels 1973_277 zijn in het verleden gesloopt.

De aanvrager motiveert dat het gaat om serres die reeds meer dan 30 jaar weg zijn, de sloop ervan is dus reeds verjaard. Daarnaast kan hiervoor dus niet meer voldaan worden aan de opmaak van een sloopopvolgingsplan, gelet op het feit dat de serres reeds weg zijn.

Het is dan ook billijk te oordelen dat voor de sloop van de serres geen sloopopvolgingsplan meer moet aangeleverd worden.

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 gevraagde functiewijziging is functioneel niet inpasbaar. Het behoud van het betrokken bijgebouw als woningbijgebouw kan niet worden aanvaard gelet op de aard, omvang en ligging ervan, noch is het behoud van de aanwezige verhardingen ruimtelijk verantwoord in functie van een residentieel gebruik. Daarnaast leidt de aanvraag tot een verdere bestendiging van een niet-agrarisch gebruik binnen herbevestigd agrarisch gebied, met risico op de aantasting van de ruimtelijk-functionele samenhang van de agrarische structuur.

Mobiliteitsimpact:

Met de functiewijziging wordt geen bijkomend verkeer verwacht.

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

Schaal, ruimtegebruik en bouwdichtheid:

Er wijzigt niets aan de inplanting en het gabarit van de gebouwen. 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.

Zowel de woning als de loods en de bestaande verhardingen zijn zichtbaar op de luchtfoto's van het NGI 1974. We gaan er dan ook van uit dat deze constructies vergund geacht zijn. Het wordt positief beoordeeld dat de verharding wordt teruggedrongen.

Het bijgebouw manifesteert zich niet als een gebruikelijk residentieel bijgebouw, maar eerder als een onderdeel van een ruimer serre- of bedrijfscomplex. Het ruimtegebruik zou hier niet aanvaardbaar zijn in residentiële context.

Visueel vormelijke aspecten:

De aanvraag voorziet geen verbouwingswerken. De bestaande materialen blijven behouden. De beoordeling van het eigenlijke esthetische aspect is zeer subjectief. Hierover kan stedenbouwkundig geen appreciatie gegeven worden.

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 basisnormen voor de preventie van brand en ontploffing waaraan de nieuwe gebouwen moeten voldoen en diens bijlagen.

Conclusie goede ruimtelijke ordening:

De aanvraag moet worden geweigerd in toepassing van artikel 4.3.1. §1 van de Vlaamse Codex want de aanvraag is onverenigbaar met de goede ruimtelijke ordening.

De aanvraag zou een niet-agrarisch gebruik binnen herbevestigd agrarisch gebied bestendigen. Het behoud van het bijgebouw als woningbijgebouw is ruimtelijk niet verantwoord gelet op de aard, de omvang en de ligging ervan, aangezien het gebouw zich eerder manifesteert als onderdeel van een ruimer serre- of bedrijfscomplex dan als een gebruikelijk residentieel bijgebouw.

Bespreking openbaar onderzoek / standpunt burens

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

De aanvraag werd onderworpen aan een openbaar onderzoek.

Het openbaar onderzoek vond plaats van 10 april 2026 tot 9 mei 2026. Naar aanleiding van het openbaar onderzoek werden er geen bezwaarschriften ontvangen.

Na een ongunstig advies van het departement Landbouw en Zeevisserij werd een nieuwe projectinhoudversie (PIV3) ingediend. Omdat de wijzigingen niet (volledig) tegemoetkwamen aan het ongunstig advies werd een nieuw openbaar onderzoek georganiseerd.

Het tweede openbaar onderzoek vond plaats van 19 juni 2026 tot 18 juli 2026 naar aanleiding van een wijzigingslus. Naar aanleiding van het openbaar onderzoek werden er geen bezwaarschriften ontvangen.

Beoordeling uitgebrachte adviezen

Ruimtelijke Planning heeft volgend advies uitgebracht: ongunstig

Het perceel is onderdeel van de ontwikkelingszone voor recreatie en bedrijvigheid van het Beleidsplan Ruimte Lier. Het perceel ligt ook in de contour van deelgebied 13 Ring West van het RUP 'Recreatieve voorzieningen'. Een functiewijziging is niet wenselijk omwille

van de lopende procedure van het ruimtelijk uitvoeringsplan en het nog op te starten masterplan in functie van bedrijvigheid en recreatie voor deze ontwikkelingszone.

Het perceel heeft op dit moment de bestemming herbevestigd agrarisch gebied. Een versnippering door bv vertuining van de ruimtelijk-functionele samenhang van de agrarische structuren is niet wenselijk.

De eindconclusie van het advies luidt als volgt: ongunstig (9 april 2026).

Het standpunt van Ruimtelijke Planning wordt bijgetreden, de aanvraag moet worden geweigerd.

In functie van een ongunstig advies van het agentschap Landbouw en Zeevisserij werd een nieuwe PIV ingediend (nl. PIV3) .Er werd opnieuw advies gevraagd aan de cel ruimtelijke planning.

Ruimtelijke Planning heeft geen nieuw advies uitgebracht, het advies van 9 april 2026 blijft behouden.

Agentschap Landbouw en Zeevisserij, buitendienst Antwerpen heeft op 28 mei 2026 onder ref. 2026_002267_v1 volgend advies uitgebracht: ongunstig

- Zie bijlage

De eindconclusie van het advies luidt als volgt: ongunstig (28 mei 2026).

In functie van een ongunstig advies van het agentschap Landbouw en Zeevisserij werd een nieuwe PIV ingediend (nl. PIV3) .Er werd opnieuw advies gevraagd aan agentschap Landbouw en Zeevisserij.

Agentschap Landbouw en Zeevisserij, buitendienst Antwerpen heeft op 29 juli 2026 onder ref. 2026_002267_v3 volgend advies uitgebracht: ongunstig

- Het Agentschap Landbouw en Zeevisserij heeft uw in het onderwerp vermelde adviesaanvraag vanuit landbouwkundig standpunt onderzocht en formuleert er volgend advies bij.
Ons agentschap formuleerde reeds tweemaal een ongunstig advies voor deze site. Ons advies vertrok steeds uit een gunstige ruimtelijke beoordeling; zijnde de nieuwe functie is hier aanvaardbaar gelet op de nabijheid van het woongebied. Echter kan ons agentschap niet instemmen met het behouden van de corridor/inpakplaats horende bij de serre. Deze is te groot, gelegen buiten de tuinzone en creëert een bijkomende nood aan verhardingen. Ten slotte wordt ook de tuinzone niet afgebakend.
In navolging van deze adviezen werd er een replieknota opgemaakt door de aanvrager. Wij wensen kort in te gaan op de aangehaalde argumenten en de voorziene bijkomende ontharding. Dit advies is enkel een aanvulling op ons voorgaande advies dat onveranderd blijft.
Ten eerste omtrent de onze ruimtelijke beoordeling, welke in de replieknota wordt uitgebreid tot de titel "aanvaardbaarheid van de functiewijziging". Wij wensen zeer duidelijk de stellen dat de functiewijziging, in tegenstelling tot de replieknota, in zijn huidige vorm niet aanvaardbaar is voor ons agentschap. Wij formuleerde dan ook een ongunstig advies.
Bij de beoordeling van een functiewijziging hanteren wij steeds een holistische benadering. Daarbij worden zowel de generieke voorwaarden, de ruimtelijke aanvaardbaarheid als de specifieke voorwaarden van het aangevraagde artikel gezamenlijk afgewogen. Deze beoordelingscriteria vormen één samenhangend geheel

en kunnen niet los van elkaar worden geïnterpreteerd. Het niet voldoen aan één van deze onderdelen leidt bijgevolg tot een ongunstig advies.

Bij de ruimtelijke beoordeling van een functiewijziging zelf wordt ook niet uitsluitend gekeken naar de aangevraagde functie op zich, maar naar de volledige ruimtelijke context waarin deze zich situeert. Dit houdt onder andere in dat de beleidsmatige randvoorwaarden en de kenmerken van de omgeving in rekening worden gebracht. In voorliggend geval is de woning gelegen nabij een woonlint aan de rand van het agrarisch gebied, waardoor op dit niveau een zonevreemde invulling niet onaanvaardbaar is. Echter wordt de site niet enkel beoordeeld als onderdeel van een ruimere agrarische structuur, maar ook op perceelsniveau. Hierbij wordt onderzocht welke impact de functiewijziging heeft op de onmiddellijke omgeving en op de ruimtelijke kwaliteit van het perceel zelf. Een functiewijziging kan slechts aanvaardbaar zijn indien de ruimtelijke impact maximaal wordt beperkt. Het is in dit tweede aspect van onze ruimtelijke beoordeling waarop ons ongunstig advies wordt geënt.

Daarbij dient te worden benadrukt dat een zonevreemde woning, zonevreemd in het gebied is/wordt en zich bijgevolg moet schikken naar de bestemmingsvoorschriften en ruimtelijke draagkracht dit gebied. Dit vertaalt zich in een streven naar maximale ontharding, een beperking van de bebouwde footprint, het vermijden van verdere vertuining en het terugdringen van elementen die de open ruimte aantasten. Wij wensen hier expliciet te benadrukken dat functiewijzigingsprocedure vaak het laatste beleidsmatige beoordelingsmoment vormt waarop dergelijke ruimtelijke randvoorwaarden kunnen worden opgelegd. Na het verkrijgen van een vergunde functie beschikt een zonevreemde woning immers over de daarbij horende basisrechten, waardoor de mogelijkheden om nog bijkomende ruimtelijke beperkingen op te leggen aanzienlijk afnemen. Het is daarom redelijk dat de voordelen die voortvloeien uit de functiewijziging gepaard gaan met de verantwoordelijkheid om op datzelfde moment de ruimtelijke lasten te dragen en de impact op de open ruimte maximaal te milderen. Een functiewijziging is immers nog steeds een gunst en geen recht.

Ten tweede het gebouw is niet geschikt als woningbijgebouw. Wij behouden ons standpunt dat een serre niet in aanmerking tot een zonevreemde functiewijziging naar woningbijgebouw. Een serre beperkt een teelt technische constructie met een beperkte levensduur. Wij onderstrepen hier dan het al dan niet gaan over een inpakplaats of corridor hierin geen verschil maakt. Het is duidelijk dit het hier geen loods betreft maar een intrinsiek onderdeel van het voormalige serrecomplex. Wij verwijzen voor de verdere motivatie hiervan naar ons voorgaande advies.

Daarnaast wensen wij te benadrukken dat het valoriseren van bestaand patrimonium geen uitgangspunt is bij een functiewijziging tot zonevreemd wonen. Artikel 2, §3 van het Besluit van de Vlaamse Regering, waarin de lijst van toelaatbare zonevreemde functiewijzigingen wordt vastgelegd, is beperkt tot artikelen 4 tot en met 10 en artikelen 11/1 en 11/2. Het valoriseren van nutteloos geworden bouwvolume, gelet op het verdwijnen van de teelt, is geen aanneembaar argument bij de functiewijziging naar zonevreemd wonen.

Ten derde het woningbijgebouw is gelegen buiten de tuinzone. Binnen het agentschap wordt onder de tuinzone de ruimte verstaan binnen een straal van 30 meter rond de woning. Hoewel deze term als dusdanig niet expliciet wordt gebruikt in het Vrijstellingenbesluit, is het onderliggende principe wel degelijk verankerd in de regelgeving. Het Vrijstellingenbesluit laat immers binnen deze straal verschillende residentiële constructies en handelingen toe, zoals bijgebouwen, carports, tuinconstructies en verhardingen. Het betreft stuk voor stuk functies die inherent verbonden zijn aan het gebruik van een tuin bij een woning. Daaruit blijkt duidelijk dat de wetgever deze zone beschouwt als de logische en aanvaardbare ruimte voor dergelijke residentiële invullingen. Buiten deze perimeter ontbreekt een vergelijkbare vergunningstechnische basis, net omdat dergelijke constructies daar zonevreemd en onwenselijk zijn.

De ligging van het bijgebouw buiten de tuinzone vormt verder op zichzelf niet het enige bezwaar, maar is wel een bijkomend en niet onbelangrijk element binnen onze beoordeling. Het kan dan ook niet los worden gezien van de overige vaststellingen. Zo

betreft het een omvangrijk gebouw, gelegen buiten de directe woonomgeving, dat bijkomende verhardingen en ontsluitingen vereist en bovendien onvoldoende aansluit bij de kenmerken van een duurzaam en zorgvuldig ruimtegebruik. Het gebouw toont zich eerder als een onderdeel van een ruimer serre- of bedrijfscomplex dan als een klassiek residentieel bijgebouw.

Het is sowieso niet de bedoeling om één argument uit zijn context te lichten en op zichzelf doorslaggevend te verklaren. De beoordeling gebeurt steeds op basis van het geheel van de feiten en ruimtelijke omstandigheden. De ligging buiten de tuinzone vormt in dat opzicht een bijkomende indicatie dat de constructie zich niet op haar meest aangewezen locatie bevindt als woningbijgebouw en onvoldoende aansluit bij de ruimtelijke logica van het perceel.

Voor wat betreft het argument dat de aanvraag zou neerkomen op een valorisatie van een bestaand gebouw, wensen wij dit nogmaals nadrukkelijk te nuanceren. Artikel 2, §3 van het Besluit van de Vlaamse Regering, waarin de toelaatbare zonevreemde functiewijzigingen worden opgelijst, beperkt zich voor deze beoordeling immers tot de functiewijzigingen zoals opgenomen in de artikelen 4 tot en met 10 en 11/1 en 11/2. De functiewijziging naar een woningbijgebouw valt hier expliciet niet onder en is daarbij fundamenteel verschillend van de functiewijzigingen die vertrekken vanuit het principe van behoud en valorisatie van bestaand patrimonium.

Indien de wetgever de valorisatie van een bestaand bouwvolume als uitgangspunt had willen hanteren voor woningbijgebouwen, dan zou het moeilijk te verantwoorden zijn dat dezelfde regeling expliciet de mogelijkheid tot sloop en herbouw voorziet. De opname van deze mogelijkheid toont net aan dat het behoud van het bestaande volume geen essentieel beoordelingscriterium vormt binnen dit artikel. De focus ligt niet op de valorisatie van een bestaand gebouw, maar op de aanvaardbaarheid van een residentieel woningbijgebouw.

Een woningbijgebouw is en blijft immers een residentiële constructie, ondergeschikt aan de woning. Vanuit ruimtelijk oogpunt behoort een dergelijke functie thuis binnen de onmiddellijke woonomgeving en niet verspreid in het omliggende openruimtegebied. Ten vierde omtrent verhardingen welke worden gereduceerd. De voorliggende replieknota voorziet een verdere ontharding van de initieel aangevraagde verhardingen. Ons agentschap heeft uiteraard geen bezwaren bij de verdere ontharding van het perceel.

Ten slotte de tuinzone dient beperkt en gescheiden te worden. Aldus de beschrijvende nota garandeert het opsplitsen van de kadastrale percelen buiten de tuinzone geen afdoende indicatie vormt van het feitelijke gebruik. Het al dan niet opsplitsen van percelen heeft op zich geen impact op de ruimtelijke aanwending, noch biedt dit enige garantie op het behoud van een bepaald gebruik.

Wij wensen echter te benadrukken dat een afsplitsing van de woonkavel in de praktijk wel degelijk een belangrijke ruimtelijke impact heeft. Hoewel hierdoor het agrarisch gebruik niet rechtstreeks wordt afgedwongen, wordt het wel aanzienlijk gefaciliteerd. Een afzonderlijk kadastraal perceel zonder vermenging met een zonevreemde woonfunctie kan immers eenvoudiger worden verkocht, beheerd en geïntegreerd in de omliggende landbouwstructuur dan een perceel waarop een woonfunctie en landbouwgebruik door elkaar lopen zonder duidelijke vastgelegde scheidingslijn.

Een afzonderlijke woonkavel creëert een duidelijke en leesbare ruimtelijke structuur: enerzijds een afgebakende woonsite met een beperkte tuinzone, anderzijds landbouwgrond waarvan de hoofdfunctie beroepsmatige landbouw blijft. Een dergelijke afbakening biedt duidelijkheid voor zowel eigenaars, gebruikers als toekomstige beleidsmatige beoordelingen.

Het ontbreken van een duidelijke scheiding werkt daarentegen residentialisering van het landbouwgebied in de hand. De ervaring leert dat gronden die functioneel verbonden blijven met een zonevreemde woning geleidelijk worden betrokken bij het residentieel gebruik, onder meer door tuinuitbreidingen, bijkomende inrichtingselementen en een toenemende privatisering van de open ruimte. Hierdoor wordt het landbouwgebruik bemoeilijkt en neemt de druk op de open ruimte verder toe. Dit geldt des te meer aangezien het perceel gelegen is binnen herbevestigd agrarisch gebied, waar het behoud en de versterking van de landbouwfunctie een nadrukkelijke

beleidsdoelstelling vormen. In dergelijke gebieden moet bijzonder terughoudend worden omgesprongen met ontwikkelingen die de landbouwstructuur verder fragmenteren of de residentialisering van het buitengebied versterken.

Conclusie:

Ons agentschap kan niet instemmen met de aangeleverde motivatie omtrent het bijgebouw en de tuinzone. De gevraagde functiewijziging behelst nog steeds een gunst. Het is dan ook redelijk dat daartegenover voldoende garanties worden geplaatst om de ruimtelijke impact te beperken en de landbouwkundige bestemming van het omliggende gebied maximaal te vrijwaren. Een ontharding van disproportioneel gebouwenvolume, een duidelijke en beperkte afbakening van de woonsite vormen daarbij een essentieel uitgangspunt.

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

Het standpunt van Agentschap Landbouw en Zeevisserij, buitendienst Antwerpen wordt bijgetreden en verstrengd omwille van het ongunstig advies van de cel ruimtelijke planning. Zowel een eventuele functiewijziging van de woning als het bijgebouw zijn niet aanvaardbaar in herbevestigd agrarisch gebied. De aanvraag moet worden geweigerd.

Provincie Antwerpen - Dienst Waterbeleid heeft op 19 mei 2026 volgend advies uitgebracht: geen bezwaar

- Uiteraard dient ten allen tijde voldaan te zijn aan de bepalingen in de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening Hemelwater en het Decreet Integraal Waterbeleid, met (indien van toepassing) specifieke aandacht voor de geldende afstandsregels met betrekking tot de waterloop (zie <https://www.provincieantwerpen.be/aanbod/dlm/dienst-integraal-waterbeleid/wonen-of-werken-langs-een-waterloop.html>). Voor werken aan een waterloop van 2e categorie dient ten allen tijde een vergunning en/of machtiging te worden aangevraagd.

De eindconclusie van het advies luidt als volgt: geen bezwaar (19 mei 2026).

In functie van een ongunstig advies van het agentschap Landbouw en Zeevisserij werd een nieuwe PIV ingediend (nl. PIV3) .Er werd opnieuw advies gevraagd aan Provincie Antwerpen - Dienst Waterbeleid.

Provincie Antwerpen - Dienst Waterbeleid heeft op 10 augustus 2026 volgend advies uitgebracht: geen bezwaar

- Als gevolg van het project worden er geen significante negatieve effecten op het watersysteem verwacht. Het project wordt bijgevolg gunstig geadviseerd en is in overeenstemming met de doelstellingen en beginselen van het decreet integraal waterbeleid. Uiteraard dient ten allen tijde voldaan te zijn aan de bepalingen in de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening Hemelwater.

De eindconclusie van het advies luidt als volgt: geen bezwaar (10 augustus 2026).

Het standpunt van Provincie Antwerpen - Dienst Waterbeleid wordt bijgetreden.

ADVIES OMGEVINGSAMBTENAAR

De aanvraag ingediend door Jozef Tielemans inzake **wijzigen functie van exploitantenwoning naar zonevreemde woning + slopen serre**, gelegen Lintsesteenweg 36 te 2500 Lier, wordt **ongunstig** geadviseerd, voor:

Volgende stedenbouwkundige handelingen worden ongunstig geadviseerd:

- Functiewijziging zonder verbouwingswerken: Bijgebouw
- Functiewijziging zonder verbouwingswerken: Woning
- Slopen van vrijstaande gebouwen of constructies: Serre

BESLUIT VAN HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 31/08/2026:

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

Art. 1:

Het college beslist dat een proces verbaal van sluiting wordt opgemaakt met de melding dat er 0 bezwaarschrift(en) werden ingediend.

Art. 2:

Het college beslist de aanvraag ingediend door Jozef Tielemans inzake het wijzigen functie van exploitantenwoning naar zonevreemde woning + slopen serre, gelegen Lintsesteenweg 36, 2500 Lier te weigeren

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

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

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

De aanvrager mag onmiddellijk gebruikmaken van de omgevingsvergunning:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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