



Dossiernummer **2026/219/OMV_2026048625**
Energieprestatienummer 12021-G-2026219

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

De aanvraag ingediend door Theo Delien - Sylvia Gregoir wonende te Berlaarsestraat 30 te 2500 Lier, werd per beveiligde zending verzonden op 7 juli 2026.

De aanvraag werd ontvankelijk en volledig verklaard op 30 juli 2026.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein, gelegen Berlaarsestraat 30 en 32, 2500 Lier, kadastraal gekend als afdeling 1 sectie I nr. 151D.

Het betreft een aanvraag tot wijzigen functie van gelijkvloers handelspand naar inkom en garage en verbouwen gevel.

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.

Het goed situeert zich volgens dit gewestplan in een woongebied met culturele, esthetische en/of historische waarde.

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

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

Volgens artikel 6.1.2.3. van hetzelfde K.B. worden voor volgende nadere aanwijzingen gegeven. In de woongebieden met culturele, esthetische en/of historische waarde wordt de wijziging van de bestaande toestand onderworpen aan bijzondere voorwaarden, gegrond op de wenselijkheid van het behoud.

Volgens de omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, gewijzigd op 25 januari 2002 en 25 oktober 2002, zijn volgende bijkomende bepalingen van toepassing in een woongebied met culturele, esthetische en/of historische waarde.

De ordeningsmaatregelen moeten worden bepaald, rekening houdend met de culturele, historische en/of esthetische waarde van het gebied.

Ligging volgens bijzondere plannen van aanleg

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

Ligging volgens ruimtelijke uitvoeringsplannen

Kleinstedelijk gebied Lier

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

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

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

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

Ligging volgens verkaveling

Het goed maakt geen deel uit van een goedgekeurde verkaveling.

Richtlijnen en omzendbrieven

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

Voorschriften die volgen uit stedenbouwkundige verordeningen

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

Gewestelijke stedenbouwkundige verordeningen:

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

Gemeentelijke verordeningen:

- Stedenbouwkundige verordening inzake financiële lasten (26 februari 2024)

Historiek

Perceelnummer : (afd. 1) sectie I 151 D

gebouwen opgericht voor maart 1962:

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

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

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

- **Stedenbouwkundige vergunning (80/111)** d.d. 3 september 1980 voor verbouwen winkel-woning werd bekomen door het college van burgemeester en schepenen.

Bouwmisdrijven

- Er zijn geen bouwmisdrijven gekend voor het betrokken goed.

BESCHRIJVING VAN DE OMGEVING EN DE AANVRAAG

Beschrijving van de omgeving

De aanvraag maakt deel uit van een aaneengesloten bebouwing bestaande uit 3 bouwlagen en een schuin dak waarin een 4^{de} bouwlaag zit verwerkt in de top van de voorste puntgevel voor het rechtse deel en 2 bouwlagen plus een schuin dak waarin een 3^e bouwlaag verwerkt zit voor het linkse deel.

De meeste woningen hebben 3 bouwlagen en een schuin dak, al dan niet met oude puntgevels.

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

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

De straat maakte deel uit van de voormalige handelsas van Lier maar ligt tegenwoordig in een deel waar er heel wat van de gelijkvloerse handelszaken leeg staan.

Gebouw is opgenomen op de inventaris bouwkundig erfgoed - Stadswoningen De Corebloem en Roodt Tonneken:

Twee gelijkaardige halsgevels met neorococo-elementen. De toppen worden gemarkeerd door voluutvormige vleugelstukken, schelpmotief of siervaas.

Beschrijving van de stedenbouwkundige handelingen

Aangevraagde handeling

- Verbouwen en/of uitbreiden met functiewijziging, maar zonder wijziging van het aantal woonegelegenheden: Woning

Omschrijving aangevraagde handelingen

De aanvraag voorziet:

De omvorming van een handelspand op het gelijkvloers naar garage en inkomhal.

Het wijzigen/aanpassen van de voorgevel op het gelijkvloers.

De contouren van het hoofdvolume blijven ongewijzigd.

Interne verbouwingen op het glv.

De winkelruimte wordt omgevormd tot een garage vooraan links, een inkom vooraan rechts en achteraan een leefruimte.

De nieuwe afwerking is voorzien in een donkere aluminium gevelbekleding,

Alsook de nieuwe voordeur welke 1.22m terug springt in een kleine externe inkomhal van 1.2m breedte.

De dorpel voor deze nieuwe deur is voorzien in blauwe hardsteen, net als een plint over de totale breedte van de voorgevel.

Deze voorgevel wordt enkel onderaan vernieuwd tot een hoogte van 2.71m.

Het overige en overgrote deel van de gevel boven het gelijkvloers blijft behouden.

Functiewijziging

De voorgelegde aanvraag voorziet een functiewijziging van wonen / detailhandel naar wonen.

Het betreft enkel een functiewijziging van het gelijkvloers. Het wonen op de verdiepen blijft behouden en neemt het gelijkvloers mee.

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;

5° detailhandel

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.

5° detailhandel

Wat met detailhandel bedoeld wordt, is vrij duidelijk. Groothandel behoort tot de functiecategorie 'industrie en bedrijvigheid'.

Adviezen

Volgende adviesinstanties zijn van toepassing:

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

Artikel 35 OVB

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

§ 3. Het agentschap van het beleidsdomein Omgeving dat belast is met de uitvoering van het beleid inzake **onroerend erfgoed** verleent advies als het voorwerp van de vergunningsaanvraag betrekking heeft op:

1° gronden die liggen in een voorlopig of definitief beschermde archeologische site, een voorlopig of definitief beschermd monument, een voorlopig of definitief beschermd cultuurhistorisch landschap of een voorlopig of definitief beschermd stads- of dorpsgezicht, in voorkomend geval met inbegrip van de overgangszones, vermeld in het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013;

2° percelen in erfgoedlandschappen in de volgende gevallen:

- a) bij percelen in gemengd openruimtegebied met cultuurhistorische waarde;
- b) bij het optrekken of plaatsen van een constructie in agrarisch gebied in de ruime zin of in ruimtelijk kwetsbaar gebied;
- c) bij aanmerkelijke reliëfwijzigingen, het aanleggen of wijzigen van recreatieve terreinen of het gewoonlijk gebruiken, aanleggen of inrichten van een grond als vermeld in artikel 4.2.1, 5°, van de VCRO;

3° goederen die erkend zijn als werelderfgoed of die in **de bufferzone van het werelderfgoed** liggen conform artikel 11 van de overeenkomst inzake de bescherming van het cultureel en natuurlijk erfgoed van de wereld, opgemaakt in Parijs op 16 november 1972, in de volgende gevallen :

- a) als de goederen voorkomen op de lijst van het werelderfgoed;
- b) als de percelen in de bufferzone, zoals goedgekeurd door het UNESCO-werelderfgoedcomité, op minder dan honderd meter van het werelderfgoed liggen;
- c) als de percelen in de bufferzone, zoals goedgekeurd door het UNESCO-werelderfgoedcomité, op meer dan honderd meter van het werelderfgoed liggen, waarbij de constructie een hoogte van meer dan vijftien meter heeft of bereikt.

In afwijking van het eerste lid wordt het advies verleend door de Vlaamse Commissie Onroerend Erfgoed als een beroep middelen opwerpt over het advies van het agentschap, vermeld in het eerste lid, of over de behandeling van dat advies door de overheid, bevoegd in eerste administratieve aanleg.

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

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

- overwelvingen en/of inname van het openbaar domein (opritten)
- een groter project met toekomstige publieke ruimte
- een eventuele heraanplant van een boom
- rioleringsprincipes
- **achteruitbouwstroken volgens een rooilijnplan**
- woonprojecten vanaf 10 wooneenheden (i.v.m. bijdrage voor OCT's) → vermelding afval/proper Lier in adviesreden
- het overschrijden van de (feitelijke) rooilijn (na-isolatie)
- aanpassingen aan openbaar domein (groenberm, nutsleidingeninfrastructuur,...)

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

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

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

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

- **gebouwen die opgenomen zijn op de inventaris bouwkundig erfgoed**
- **wanneer advies van Onroerend Erfgoed vereist is**
- beeldversterkende panden waarbij het wenselijk is deze te behouden
- panden die gelegen zijn in een beheersplan (in opmaak)

INHOUDELIJKE BEOORDELING

Verordening

Gewestelijke publiciteitsverordening van 12 mei 2023

De publiciteitsverordening is niet van toepassing.

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 en woongebied met cultureel, historische en/of esthetische waarde, volgens het gewestplan.

Planologische toets

Gewestplan

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

Afwijkings- en uitzonderingsbepalingen

Niet van toepassing.

Decretale beoordelingselementen

In toepassing op de artikelen 4.3.5. tot en met 4.3.9. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan gesteld worden dat de Berlaarsestraat 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.

Rioleringsstoets: Niet van toepassing.

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 gebouw is getroffen door een rooilijn. Zie advies TB.

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 privatieve 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.

Bescheiden woonaanbod

Niet van toepassing.

Waterparagraaf

Gewestelijke hemelwaterverordening 2023

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

De aanvraag betreft volgens de ingevulde gegevens:

- geen handelingen waarop de hemelwaterverordening 2023 van toepassing is.

De hemelwaterverordening is niet van toepassing.

Watertoets

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

Beoordeling van de aanvraag

Het watertoetsinstrument werd doorlopen / de advieskaart watertoets werd geraadpleegd.

Er moeten geen adviezen gevraagd worden.

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

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

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.

Stikstofdecreet niet van toepassing

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

- er is geen extra verkeer na de aanlegfase;
- er worden louter stationaire bronnen ingezet tijdens de aanlegfase.

Conclusie:

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

Soortentoets

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

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

- Ten opzichte van beschermde plantensoorten, is het verboden om deze opzettelijk te plukken of te verzamelen, af te snijden, te ontwortelen, te vernielen of te verplanten (art.10, §2).

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

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

Beoordeling:

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

Conclusie:

De aanvraag doorstaat de soortentoets.

Erfgoed- en archeologietoets

Archeologienota

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

Decreet grond- en pandenbeleid

Niet van toepassing.

Sloopopvolgingsplan

Niet van toepassing.

Voorlopig vastgesteld rooilijnplan

Niet van toepassing.

Goede ruimtelijke ordening

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

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

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

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

3° indien het aangevraagde gelegen is in een gebied dat geordend wordt door een ruimtelijk uitvoeringsplan, een gemeentelijk plan van aanleg of een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden waarvan niet op geldige wijze afgeweken wordt, en in zoverre dat plan of die vergunning voorschriften bevat die de aandachtspunten, vermeld in 1°, behandelen en regelen, worden deze voorschriften geacht de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer

te geven. Het vergunningverlenende bestuursorgaan kan gemotiveerd beslissen dat bepaalde voorschriften van verkavelingen ouder dan vijftien jaar, zoals bedoeld in paragraaf 1, eerste lid, 1°, c), of voorschriften van bijzondere plannen van aanleg ouder dan vijftien jaar, waarvan op grond van artikel 4.4.9/1 op rechtsgeldige wijze kan worden afgeweken, nog steeds de criteria van goede ruimtelijke ordening weergeven.

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

Functionele inpasbaarheid:

De voorziene functie wonen is inpasbaar in de omgeving.

Zie advies ondernemen

Mobiliteitsimpact:

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

Zie ook advies mobiliteit.

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 schaaft zich op een goede manier in de omgeving.

Woonkwaliteit:

Bestaande woning krijgt er een garage, inkom en woonruimte bij, ok.

Bijdrage aan de verhoging van het ruimtelijk rendement:

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

De aanvraag doet geen betekenisvolle bijdrage tot de verhoging van het ruimtelijk rendement, doch respecteert de kwaliteit van de woon- en leefomgeving. Het aangevraagde past zich in de betrokken omgeving in.

Visueel vormelijke aspecten:

Het voorziene materiaalgebruik is aanvaardbaar in deze stedelijke context. De beoordeling van het eigenlijke esthetische aspect is zeer subjectief. Hierover kan stedenbouwkundig geen appreciatie gegeven worden.

Cultuurhistorische aspecten:

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

Zie advies erfgoed.

Bodemreliëf:

Het bodemreliëf wijzigt niet of weinig.

Hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen:

Beoordeling van deze aspecten vallen buiten de appreciatiemogelijkheden van stedenbouw omdat ze van privaatrechtelijke aard zijn. Een omgevingsvergunning wordt steeds verleend onder voorbehoud van de betrokken burgerlijke rechten. Het verlenen van een vergunning houdt geen enkele beslissing in omtrent het bestaan en de draagwijdte van deze rechten.

Krachtens artikel 144 van de Grondwet behoren geschillen over burgerlijke rechten tot de uitsluitende bevoegdheid van de burgerlijke rechtbanken.

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

Conclusie goede ruimtelijke ordening:

De aanvraag is verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening.

Bespreking openbaar onderzoek / standpunt burens

Volgens artikel 83 van het besluit van de Vlaamse regering van 27 november 2015 betreffende de omgevingsvergunning, moest 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 eigenaars werden aangeschreven aangezien de aanvraag betrekking heeft op de oprichting, uitbreiding of afbraak van scheidingsmuren of muren die in aanmerking komen voor gemene eigendom.

De aanpalende eigenaars hebben geen standpunt uitgebracht.

Beoordeling uitgebrachte adviezen

Agentschap Onroerend Erfgoed werd op 30 juli 2026 om advies gevraagd, maar heeft geen advies uitgebracht. Het advies wordt geacht **stilzwijgend gunstig** te zijn.

Cel Erfgoed heeft onder ref. 2026/219 volgend advies uitgebracht: ongunstig

Erfgoedstatuut:

De gebouwen Berlaarsestraat 30-32 te Lier, winkelhuizen in neobarok en neorococo, zijn:

- aangeduid als vastgesteld bouwkundig erfgoed "Winkelhuis met neobarokke topgevel" en "Stadswoningen De Corebloem en Roodt Tonneke" dd. 29/03/2019;
- gelegen in de bufferzone rond UNESCO werelderfgoed "Stadhuis van Lier met belfort" dd. 04/12/1999 (<https://id.erfgoed.net/aanduidingsobjecten/14986>);
- gelegen in de vastgestelde archeologische zone "Historische stadskern van Lier" dd. 19/02/2016 (<https://id.erfgoed.net/aanduidingsobjecten/11902>);
- volgens het gewestplan Mechelen gelegen in woongebied met cultureel, historische en/of esthetische waarde (CHE-gebied) goedgekeurd dd. 28/09/1976 (<https://dsi.omgeving.vlaanderen.be/fiche-detail/1e301c22-fa8a-4bdc-96af-4ab8caeedc40>).

Voor gebouwen die zijn opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed (na vaststelling met openbaar onderzoek) moet de lokale overheid bij een beslissing over werken of handelingen motiveren hoe de erfgoedwaarden in acht werden genomen. De wetgeving op de ruimtelijke ordening bepaalt dat de aanvraag in overeenstemming moet zijn met de 'goede ruimtelijke ordening'. Dit betekent dat bij de beoordeling van een

vergunningaanvraag o.a. de schaal, visueel-vormelijke elementen en cultuurhistorische aspecten mee in overweging worden genomen.

Beoordeling:

A. Cultuurhistorische waardestelling:

De aanvraag heeft betrekking op twee erfgoedpanden die in het verleden werden samengevoegd. Het linkerpand (nr. 32) werd in 1921 ontworpen door architect Léon Wellens als winkelhuis. Het betreft een verzorgde neobarokke topgevel in bak- en natuursteen met gevelstenen die verwijzen naar de verwoesting in 1914. Het rechterpand (nr. 30), ontworpen door architect Flerackers in 1922 als een geheel met nr. 28, is voorzien van een neorococo halsgevel in natuursteen.

Beide panden bezitten belangrijke historische en architecturale erfgoedwaarde als getuigen van de verwoesting van de stad tijdens de Eerste Wereldoorlog en van de daaropvolgende wederopbouwpolitiek. De gebouwen zijn ontworpen door architecten die zijn gekend omwille van hun grote bijdrage aan de heropbouw van Lier na 1914 en die met verschillende ontwerpen op de Grote Markt en o.a. in de Berlaarsestraat en de Berlarij hun stempel op het historiserende stadsbeeld hebben gedrukt.

B. Afweging:

De bouwheer wenst een functiewijziging van een handelspand en een regularisatie van de voorgevel van het gelijkvloers. Het gelijkvloers wordt aangepast naar garage en inkomhal, aan de straat afgewerkt met een aluminium gevelbekleding.

Door eerdere aanpassingen aan het gelijkvloers situeert de erfgoedwaarde op pandniveau zich vandaag hoofdzakelijk in de bovenbouw, meer bepaald in de neotraditionele wederopbouwarchitectuur en de historische gevelopbouw van de eerste en tweede verdieping. Ingrepen aan het gelijkvloers dienen evenwel beoordeeld te worden op hun impact op de leesbaarheid en beleving van de architectuur van de volledige gevel, niet enkel op de reeds gewijzigde plint. Het voorgestelde ontwerp wijkt sterk af van de historische verticale geleding die kenmerkend was voor de oorspronkelijke (smalle) wederopbouwpannen. Hierdoor wordt de relatie tussen plint en bovenbouw verstoord en vermindert de architecturale samenhang van de voorgevel.

Daarnaast bleef op de verdiepingen de historische tweedeling van de twee afzonderlijke woningen behouden. Ondanks de vroegere samenvoeging van het gelijkvloers blijft de oorspronkelijke perceelstructuur daardoor nog duidelijk afleesbaar in de gevelopbouw. De voorgestelde vormgeving van het gelijkvloers vermindert de leesbaarheid als twee afzonderlijke gebouwen, waardoor de erfgoedwaarde van het pand verder wordt verzwakt.

De erfgoedwaarde wordt ook mee bepaald door de onderlinge samenhang met andere gebouwen en de herkenbaarheid van een groter straatensemble van wederopbouwarchitectuur. Net zoals de Grote markt, getuigt ook de Berlaarsestraat van een kwalitatieve wederopbouw in neotraditionele stijl, bepaald door de (eerder behoudsgezinde) stedenbouwkundige principes van het stadsbestuur na de verwoestingen van WOI. De voorgestelde ingreep verstoort het karakteristieke, historiserende straatbeeld van de Berlaarsestraat.

Advies:

De voorgestelde regularisatie en functiewijziging leiden tot een verdere aantasting van de historische gevelcompositie en verminderen de afleesbaarheid van de oorspronkelijke perceelsstructuur. Daarnaast wordt de architecturale samenhang tussen plint en bovenbouw verstoord en neemt de bijdrage van beide panden aan het karakteristieke

wederopbouwstraatbeeld af. De aanvraag houdt daardoor onvoldoende rekening met de erfgoedwaarden waarvoor de panden als vastgesteld bouwkundig erfgoed zijn opgenomen en met hun waarde binnen de bredere erfgoedcontext van de Berlaarsestraat. De stedelijke cel erfgoed brengt bijgevolg een ongunstig advies uit.

De eindconclusie van het advies luidt als volgt: ongunstig (27 augustus 2026).

**Het standpunt van Cel Erfgoed wordt niet bijgetreden om volgende redenen :
Weerlegging van het ongunstige erfgoedadvies**

Hoewel wordt erkend dat de betrokken panden erfgoedwaarde bezitten en deel uitmaken van een waardevolle wederopbouwcontext binnen de Berlaarsestraat, dient te worden vastgesteld dat een volledige reconstructie of herstel van alle historische kenmerken in de praktijk niet steeds haalbaar of wenselijk is.

Het behouden van erfgoedwaarden moet worden afgewogen tegen de noodzaak om gebouwen op een duurzame en functionele wijze te kunnen blijven gebruiken.

De voorgestelde regularisatie en functiewijziging hebben niet tot doel de erfgoedwaarde van de panden teniet te doen, maar beogen net een toekomstgericht gebruik mogelijk te maken waardoor het voortbestaan van het gebouw wordt verzekerd. Zonder functioneel haalbare invulling dreigt het risico dat het pand verder in kwaliteit achteruitgaat, wat uiteindelijk een grotere negatieve impact zou hebben op de erfgoedwaarde dan de huidige aanvraag.

Bovendien blijft de historische identiteit van het pand in dezelfde mate herkenbaar. De voornaamste erfgoedkenmerken van het gebouw en zijn relatie met het straatbeeld blijven behouden, waardoor het pand zijn bijdrage aan de erfgoedcontext van de Berlaarsestraat behoudt. Dat bepaalde historische elementen niet volledig worden hersteld, betekent niet automatisch dat de erfgoedwaarde nog verder onaanvaardbaar wordt aangetast. Erfgoedzorg is immers niet uitsluitend gericht op reconstructie, maar ook op het duurzaam beheren en bruikbaar houden van bestaande gebouwen.

De aanvraag vormt daarom een evenwichtige afweging tussen erfgoedbehoud en hedendaagse gebruiksvereisten. Zij respecteert de nog aanwezige erfgoedwaarden en houdt rekening met de technische, functionele en financiële haalbaarheid van de noodzakelijke ingrepen.

Gelet op deze afweging kan worden geconcludeerd dat de aanvraag voldoende rekening houdt met de erfgoedwaarden van de panden en met hun rol binnen de bredere erfgoedcontext.

Cel Mobiliteit heeft volgend advies uitgebracht: gunstig
De eindconclusie van het advies luidt als volgt: gunstig (30 juli 2026).

Het standpunt van Cel Mobiliteit werd genoteerd hieraan zijn geen verdere voorwaarden verbonden.

Cel Ondernemen heeft volgend advies uitgebracht: gunstig

Kleinhandel krijgt de beste ontwikkelingskansen in het ruimere centrum Lier die in de vooropgestelde zone een ruimtelijk samenhangend geheel vormt van woon-, werkfunctie en basisvoorzieningen. Berlaarsestraat 30 ligt buiten het afgebakende kernwinkelgebied. Omvorming naar wonen op het gelijkvloers is hier mogelijk en zorgt mee voor het samenhangend geheel door de omzetting naar een woonfunctie.

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

Het standpunt van Cel Ondernemen werd genoteerd hieraan zijn geen verdere voorwaarden verbonden.

Cel technisch bureau heeft volgend advies uitgebracht: voorwaardelijk gunstig

Projectinhoudversie 1

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

Er is geen intentie om de rooilijn van 1920 te realiseren.

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

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

De eindconclusie van het advies luidt als volgt: voorwaardelijk gunstig (31 juli 2026).

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

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

ADVIES OMGEVINGSAMBTENAAR

De aanvraag ingediend door Theo Delien - Sylvia Gregoir inzake **wijzigen functie van gelijkvloers handelspan naar inkom en garage en verbouwen gevel**, gelegen Berlaarsestraat 30 en 32 te 2500 Lier, wordt **voorwaardelijk gunstig** geadviseerd, voor:

Volgende stedenbouwkundige handeling is voorwaardelijk gunstig geadviseerd:

- Verbouwen en/of uitbreiden met functiewijziging, maar zonder wijziging van het aantal wooneenheden: Woning

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

Stedenbouwkundige voorwaarden

- **De aanpassing van het openbaar domein (voetpad, boordstenen, straatkolk, goot) aan de aangevraagde oprit dient te gebeuren door de stad.**

Een aanvraag hiervoor gebeurt via de website van de stad : <https://www.lier.be/wonen-en-leven/bouwen-en-verbouwen/aanvragen-en-vergunningen/verlagen-boordstenen-en-aanleg-oprit>

BESLUIT VAN HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 14/09/2026:

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

Art. 1:

Het college beslist de aanvraag ingediend door Theo Delien - Sylvia Gregoir inzake het wijzigen functie van gelijkvloers handelspand naar inkom en garage en verbouwen gevel, gelegen Berlaarsestraat 30 en 32, 2500 Lier te vergunnen met voorwaarden.

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

Art. 2:

Volgende stedenbouwkundige voorwaarden worden opgelegd:

• **De aanpassing van het openbaar domein (voetpad, boordstenen, straatkolk, goot) aan de aangevraagde oprit dient te gebeuren door de stad.**

Een aanvraag hiervoor gebeurt via de website van de stad : <https://www.lier.be/wonen-en-leven/bouwen-en-verbouwen/aanvragen-en-vergunningen/verlagen-boordstenen-en-aanleg-oprit>

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 Vlare 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