



Dossiernummer **2025/31/OMV_2025014923**

Energieprestatienummer 12021-G-202531

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

De aanvraag ingediend door Louis Moris namens MORIS MARC BVBA gevestigd te Rameyenstraat 10 te 2590 Berlaar, werd per beveiligde zending verzonden op 5 februari 2025.

De aanvraag werd ontvankelijk en volledig verklaard op 3 april 2025.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein, gelegen Vismarkt 6, 2500 Lier, kadastraal bekend: afdeling 1 sectie G nr. 372B2.

Het betreft een aanvraag tot het bijbouwen van dakkapellen.

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.

1. Beschrijving van de omgeving en de aanvraag

Beschrijving van de omgeving

De aanvraag is gelegen naast de Binnen Nete op de Vismarkt in de historische kern van Lier, de omgeving bestaat uit aaneengesloten bebouwing met voornamelijk woonfuncties.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

De aanvraag voorziet het regulariseren van dakkapellen in de voor- en achtergevel van een woning.

Voorgevel:

De grote, vergunde dakkapel wijzigt van een dakkapel vertrekkende uit het gevelvlak met opgemetste kopgevel naar een dakkapel in het dakvlak. De kleine aflopende, vergunde dakkapel wordt niet meer voorzien in de huidige aanvraag.

Achtergevel:

De twee aflopende dakkapellen worden gewijzigd naar twee dakkapellen met zadeldak dwars op de nok van het hoofdgebouw. De grote, vergunde dakkapel vertrekkende uit het gevelvlak wordt niet meer voorzien in de huidige aanvraag.

2. Historiek

Perceelnummer : (afd. 1) sectie G 372 B2

gebouwen opgericht voor maart 1962:

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

Volgende vergunningen en/of weigeringen zijn gekend voor desbetreffend(e) perce(e)l(en):

Omgevingsvergunning (2021/66) d.d. 5 juli 2021 voor verbouwen van een eengezinswoning werd gedeeltelijk voorwaardelijk vergund door het college van burgemeester en schepenen.

Volgende voorwaarden werden opgelegd:

- De voorwaarden uit vergunning 2015/288 blijven gelden. Machtigingen moeten aangevraagd worden bij het agentschap voor onroerend Erfgoed.
- Een aparte machtiging moet bekomen worden voor de aangevraagde werken van het Agentschap Onroerend Erfgoed.
- De bijgevoegde voorwaarden opgelegd in het advies van Cel Erfgoed van 23/06/2021 na te leven:
 - De betrokken erfgoedinstanties worden tijdig op de werf uitgenodigd voor het maken van de correcte restauratieopties voor de restauratie van de 15, 16 en 17e eeuwse erfgoedelementen (cfr bouwhistorische nota) in samenspraak met de kunsthistoricus en architect.
 - De afbraak van de muur die de site ommuurde wordt uitgesloten uit deze aanvraag. In samenspraak met de dienst erfgoed moet gezocht worden naar een gepaste oplossing die de erfgoedwaarden niet verstoord en versterkt waar mogelijk.
- De fietsenstalling wordt uitgesloten uit de vergunning. Er moet bijgevolg een aparte omgevingsvergunning ingediend worden voor een fietsenstalling met 35 fietsstaanplaatsen (=voorwaarde stedenbouwkundige vergunning 2015/288). Deze moet in detail uitgetekend worden. De afwerking met uitzicht naar het openbaar domein, maakt hier best deel vanuit zodat het Agentschap voor Erfgoed dit ineens kan aftoetsen, ook al zou dit vrijgesteld zijn van vergunningsplicht. Dit advies geldt als machtiging.
- Het plaatsen van een septische put is verplicht voor de opvang van zwart / faecaal water (of aansluiten op septische put van het project).

Omgevingsvergunning (2022/415) d.d. 13 februari 2023 voor verbouwen woning werd gedeeltelijk voorwaardelijk vergund door het college van burgemeester en schepenen.

Volgende voorwaarden werden opgelegd:

- De voorwaarden uit vergunning 2015/288 en 2021/66 blijven onverminderd van toepassing.

- De inrit wordt vergund op voorwaarde dat de akte (in opmaak) die goedgekeurd werd op het College van Burgemeester en Schepenen van 5/12/2022 m.b.t. het gebruik van het plein voor het Hof van Santhoven wordt verleden voor 30/9/2023.
- De inrichting / inplanting van de fietsenstallingen en de parkeerplaatsen dient in een nieuwe aanvraag te gebeuren en in voorafgaandelijk overleg met de dienst mobiliteit en bevoegde erfgoeddienst(en). Dit wordt bijgevolg uitgesloten uit deze vergunning.
- De in huidige aanvraag voorziene muur ter hoogte van Vismarkt 4 wordt doorgetrokken volgens het volledig oorspronkelijk tracé en inplanting van de onvergund/ontoelaatbaar afgebroken muur. De muur wordt volledig uitgevoerd in handvorm baksteenmetselwerk.
- In vorige vergunning 2015/288 waren voorwaarden uit het advies Onroerend Erfgoed (o.ref./4.002/10000/D740.92) overgenomen dat de muur specifiek is uit te tekenen omdat details ontbraken en bijkomende toelating is aan te vragen.
- Voor de verdere detaillering van de huidige muur is opnieuw afzonderlijk voorafgaande toelating aan te vragen.
- Hergebruik van alle oorspronkelijke historische materialen van de woning: dakspanten, moerbalken, natuurstenen raamomlijstingen, natuurstenen venster- en deurdorpels, natuurstenen lintelen.
- De historische houten draagstructuur, moer- en kinderbalken en spanten blijft behouden: nieuwe vloeren worden in houtconstructie uitgevoerd, niet in beton of welfsels of andere technieken; brandbeveiliging kan voorzien worden conform eisen van de brandweer
- De inventaris van het bouwkundig erfgoed vermeldt beelden van de Gerechtigheid en de Voorzichtigheid van de hand van J.F. De Vriendt (1829-1919), afkomstig van het stadhuis en de oude uurwijzerplaat van de Sint-Gummarustoren. Er dient uitsluitsel gegeven te worden over wat met deze zaken zal gebeuren
- In 2021 is toelating gevraagd en verleend tot aanbrengen van een pleister- of kalleilaag op de gevels van het complex Hof van Santhoven (o.ref./4.002/12021/30.31). Aansluitend hierop zijn zowel de her op te bouwen woning als de muur te voorzien van een kalkwitsellaag, conform traditionele historische uitvoeringstechnieken.
- De waardevolle elementen zoals de vloeropbouw met moer- en kinderbalken, arduinen vensteromlijstingen met steenhouwersmerken en het dakgebinte maximaal bewaard en geïntegreerd worden (op aangeven van kunsthistoricus Guido Jan Bral of in overleg met de erfgoedconsulenten) en dat herstel volgens de regels van de kunst gebeurt
- De houten vloeropbouw met moer- en kinderbalken (zonder nieuwe dragende constructie met potten en balken) bewaard blijft
- De gevels worden afgewerkt met een witte kalkkalei
- Het balkon in gegalvaniseerd metaal niet wordt uitgevoerd
- De tuinmuur wordt doorgetrokken vanaf de woning tot aan de toegangspoort
- De muur wordt afgewerkt met kalei (conform de woning) en afgedekt met pannen i.p.v. arduinen dekstenen
- De dakspanten dringend afschermen van regen om verdere schade te voorkomen.
- Verhardingen waterdoorlatend aanleggen ifv infiltratie
- Bij nieuwe aanplantingen inheemse soorten voorzien
- Graspertijen met extensieve soorten aanleggen
- Een septische put van min. 2000 liter is verplicht. Hierop wordt enkel het zwart (fecaal) afvalwater aangesloten. De inhoud van de tank onder het wateroppervlak bedraagt 300 l per IE(inwoner equivalent) (vanaf 11 IE bedraagt dit 225 l/IE) met een minimum van 2.000 liter.
- De private riolering dient aan de rooilijn gescheiden (RWA / DWA) aangeboden te worden.

Stedenbouwkundige vergunning (2015/288) d.d. 25 augustus 2016 voor aanvraag residentiële herbestemming : hof van santhoven werd bekomen door de deputatie.

Volgende voorwaarden werden opgenomen in deze vergunning:

- De ingetekende fietsenberging moet minimum 35 fietsstalplaatsen te bevatten.
- Er mag geen nieuwe inrit gecreëerd worden via de poort aan de Vismarkt.
- Het belastingsreglement op ontbrekende parkeerplaatsen is van toepassing op 5 parkeerplaatsen.
- Het advies van de brandweer van 17/08/2016 (ref. P14541-001/01) maakt integraal deel uit van de vergunning en moet strikt nageleefd te worden.
- De inrit via de Aragonstraat wordt vergund.
- De drie parkeerplaatsen op het binnenplein van het Hof van Santhoven worden ook vergund.
- Het advies van het Agentschap Onroerend Erfgoed Agentschap van 05/02/2016 (ref 4.0002/10000/D740.92) maakt integraal deel uit van de vergunning en moet strikt nageleefd te worden:
 - o Woning B, deze dient wel in zijn geheel als woning te blijven functioneren, de berging dient dus bij de woning te horen en ermee intern verbonden te blijven en een woonfunctie op te nemen. De deuropening naar de hobbyruimte dient dan ook bewaard te blijven.
 - o De detaillering van de nieuwe ingrepen dient ter goedkeuring voorgelegd te worden omdat ze op de schaal van deze aanvraag niet voldoende in detail zijn uitgewerkt, met name de uitvoeringswijze van:
 - De nieuwe tuinmuur
 - De bijkomende muuropeningen
 - Het nieuwe schrijnwerk
 - De afwerking van de vrijgekomen gevel na afbraak gebouw Vismarkt 4
 - Nieuw aan te planten bomen
 - o Bijkomende liften zoals voorzien in woning F en G dienen effectief als platformlift uitgevoerd te worden en kunnen niet ingekokerd worden. De detaillering dient voorgelegd te worden samen met de exacte positionering, aangezien ze ook impact zal hebben op de indeling van de woningen.
 - o De structuur blijft volledig behouden, uitgezonderd de bijkomende trapopeningen.
 - o Gevels en bedaking blijven onaangeroerd, uitgezonderd de opgetekende dakdoorbrekingen en raam- of deuropeningen.
 - o Nieuwe vloeren worden in houtconstructie uitgevoerd, niet in beton of welfsels of andere technieken, detaillering goed te keuren.
 - o De inventaris van het bouwkundig erfgoed vermeldt beelden van de Gerechtigheid en de Voorzichtigheid van de hand van J.F. De Vriendt(1829-1919), afkomstig van het stadhuis en de oude uurwijzerplaat van de Sint-Gummarustoren. Er dient uitsluitel gegeven te worden over wat er met deze zaken zal gebeuren.

Omgevingsvergunning (2023/340) d.d. 22 januari 2024 voor bijbouwen van dakkapellen werd gedeeltelijk voorwaardelijk vergund door het college van burgemeester en schepenen.

Volgende voorwaarden werden opgenomen in deze vergunning:

- De voorwaarden opgelegd in SV 2015/288, OV 2021/66 en OV 2022/415 blijven van toepassing.
- De plaatsing van de kleine aflopende dakkapellen kan worden toegelaten.

- De plaatsing van de grote dakkapellen (op en in het verlengde van de gevels) kan niet worden toegelaten. Deze hebben een negatieve impact op de erfgoedwaarden van de woning.
- De historische draagvloeropbouw is te hernemen/respecteren. De historische houten draagstructuur, moer- en kinderbalken en spanten blijft behouden: nieuwe vloeren worden in houtconstructie uitgevoerd, niet in beton of welfsels of andere technieken; brandbeveiliging kan voorzien worden conform eisen van de brandweer.
- De erfgoedvoorwaarden uit OMV_2022145716 blijven onverminderd van kracht.
- De voorwaarden zoals opgelegd in de eerdere vergunning moeten nageleefd worden (geen potten-en-balken op de historische vloeropbouw, geen balkon in gegalvaniseerd staal, afwerken van de gevel conform de toelating uit 2021, afdekken van de tuinmuur met arduinen dekstenen, ...)
- De historisch waardevolle dakspanten moeten dringend afgeschermd worden van de regen.

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

3. Handhaving

Perceelnummer : (afd. 1) sectie G 372 B2

Volgende bouw misdrijven zijn gekend voor desbetreffend perceel:
Bouwmisdrijf (OH_2022071) voor afbraak gevels op eerste verdieping.

4. Stedenbouwkundige basisgegevens

Ligging volgens het uitvoeringsplan + bijhorende voorschriften

Kleinstedelijk gebied Lier

Het perceel 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.

Ligging volgens de plannen van aanleg + bijhorende voorschriften

Gewestplan

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

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

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

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

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

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

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

Geen functiewijziging

De voorgelegde aanvraag heeft een woonfunctie.

Deze functie blijft ongewijzigd.

FUNCTIE VOLGENS OMZENDBRIEF

woonfunctie

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 geen bijkomende bepalingen van toepassing voor een woonfunctie.

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

1° wonen;

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

1° wonen

Met wonen wordt residentieel wonen bedoeld. Gebouwen bedoeld voor tijdelijk verblijf (vakantiehuisjes) vallen hier niet onder. Zij behoren tot de functiecategorie 'verblijfsrecreatie'.

Ook landbouwbedrijfswoningen vallen hier niet onder. Zij behoren tot de functiecategorie 'land- en tuinbouw in de ruime zin'. De conciërgewoning bij een industrieel bedrijf valt niet onder de categorie 'wonen' maar onder 'industrie en bedrijvigheid'. Dezelfde redenering gaat op voor alle conciërgewoningen.

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

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

Bijzondere plannen van aanleg

Het perceel is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg.

Ligging volgens verkaveling

Het goed maakt geen deel uit van een goedgekeurde verkaveling.

Voorschriften die volgen uit stedenbouwkundige verordeningen

- Hemelwaterverordening van 2 oktober 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.
- Het besluit van de Vlaamse regering van 5 juni 2009, gewijzigd op 4 december 2009 en 18 februari 2011, tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid.
- Besluit van de Vlaamse Regering tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening voor publiciteitsinrichtingen, tot wijziging van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid en het besluit van de Vlaamse Regering van 16 juli 2010 tot bepaling van stedenbouwkundige handelingen waarvoor geen omgevingsvergunning nodig is en tot opheffing van diverse besluiten (citeeropschrift: "de Publiciteitsverordening van 12 mei 2023"), inwerkingtreding op 1 januari 2024.
- Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake financiële lasten bij omgevingsvergunningen, inwerkingtreding op 29 april 2024.

Stedenbouwkundige verordening hemelwater

De hemelwaterverordening is niet van toepassing want:

- De aanvraag betreft geen nieuwbouw/herbouw/uitbreiding van overdekte constructies en verbouwing met werken aan de afwatering.
- De aanvraag betreft geen verhardingen aanleggen/heraanleggen/uitbreiden.

Het besluit van de Vlaamse regering van 5 juni 2009, gewijzigd op 4 december 2009 en 18 februari 2011, tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid.

De aanvraag heeft betrekking op een ééngezinswoning. De Vlaamse stedenbouwkundige verordening toegankelijkheid is zodoende niet van toepassing.

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.

Toetsing aan de stedenbouwkundige bepalingen

De voorgelegde aanvraag is in overeenstemming met alle stedenbouwkundige bepalingen.

5. 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.

Toetsing ruimtelijke ordening:

Functionele inpasbaarheid:

Het voorgelegd ontwerp is principieel in overeenstemming met de bepalingen van het gewestplan. De functionele inpasbaarheid wordt beoordeeld aan de hand van de bijkomende bepalingen uit de omzendbrief van 8 juli 1997 en latere wijzigingen, betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen.

De behouden functie (wonen) is inpasbaar in de omgeving.

Schaal, ruimtegebruik en bouwdichtheid:

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

Volgens de algemeen geldende richtlijnen in Lier kunnen dakkapellen enkel opgericht worden onder volgende voorwaarden, waaraan het aangevraagde niet voldoet:

- Hoogte van de bovenkant dakkapel max 1/2e hoogte van het dak
- Dak dakkapel plat
- Breedte max 2/3 breed
- 0.40m naar achter t.o.v. voorgevel

- Min 60cm van de perceelgrenzen.

Maar aangezien deze woning een zeer belangrijke erfgoedwaarde heeft zal er voor de beoordeling van deze dakkapellen verwezen worden naar de adviezen van Onroerend Erfgoed.

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.

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:

De aanvraag is verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening, op voorwaarde van een gunstig advies vanuit het Agentschap Onroerend Erfgoed en de interne cel Erfgoed.

6. Decretale beoordelingselementen

In toepassing op de artikelen 4.3.5. tot en met 4.3.8. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan gesteld worden dat de Vismarkt een voldoende uitgeruste openbare weg is. De aanvraag beoogt niet de oprichting van een bedrijfswoning. De aanvraag ligt niet in een reservatiestrook. Verder is het goed niet getroffen door een rooilijn.

7. Watertoets

Hoofdstuk III, afdeling I, artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid (Belgisch Staatsblad 14 november 2003) legt bepaalde verplichtingen op, die de watertoets worden genoemd. Deze watertoets houdt in dat de eventuele schadelijke effecten van het innemen van ruimte ten koste van de watersystemen worden ingeschat. Het betrokken goed is niet gelegen binnen een overstromingsgevoelige zone. Er dringen zich in het kader van de watertoets geen maatregelen op inzake overstromingsvrij bouwen of beperkingen inzake de inname van komberging.

Artikel 8 § 1 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid legt in hoofdstuk III, afdeling I, bepaalde verplichtingen op, die de watertoets worden genoemd.

Dit artikel bepaalt dat de overheid die over een vergunning, een plan of programma moet beslissen, er zorg voor draagt, door het weigeren van de vergunning of door goedkeuring te weigeren aan het plan of programma dan wel door het opleggen van gepaste voorwaarden of aanpassingen aan het plan of programma, dat geen schadelijk effect ontstaat of zoveel mogelijk wordt beperkt en, indien dit niet mogelijk is, dat het schadelijk effect wordt hersteld of, in de gevallen van de vermindering van de infiltratie van hemelwater of de vermindering van ruimte voor het watersysteem, gecompenseerd.

Volgens artikel 8 § 3 DIWB is de adviesaanvraag verplicht zolang er nog geen waterbeheersplannen goedgekeurd zijn en er twijfel bestaat over het al dan niet optreden van een schadelijk effect.

Het voorliggende project is vrijgesteld van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater. Er dienen dan ook geen voorwaarden of maatregelen te worden opgelegd. Het voorliggende project heeft een beperkte oppervlakte en ligt niet in overstromingsgevoelig gebied, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat geen schadelijk effect wordt veroorzaakt. Het ontwerp is verenigbaar met de doelstellingen van artikel 5 DIWB.

8. Toepassingsgebied van de gewone en de vereenvoudigde procedure

Artikel 11. (23/10/2020- ...)

Conform artikel 17, § 2, van het decreet van 25 april 2014 en met behoud van de toepassing van artikel 17, § 3 en § 4, van het decreet van 25 april 2014 is de vereenvoudigde vergunningsprocedure van toepassing op een vergunningsaanvraag voor :

1° in geval van een project dat uitsluitend betrekking heeft op de vergunningsplichtige exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit :

- a) een beperkte verandering van een ingedeelde inrichting of activiteit als vermeld in artikel 12 van dit besluit;
- b) een ingedeelde inrichting of activiteit die uitsluitend tijdelijke inrichtingen of activiteiten omvat als vermeld in artikel 5.1.1, 11°, van het DABM, of de veranderingen daaraan;
- c) een ingedeelde inrichting of activiteit die vergunningsplichtig is geworden door aanvulling of wijziging van de indelingslijst;
- d) een verandering door wijziging of uitbreiding van een vergunningsplichtige ingedeelde inrichting of activiteit waarbij de aangevraagde verandering uitsluitend een indelingsrubriek van de derde klasse omvat;

- e) een verandering door uitbreiding van een vergunningsplichtige ingedeelde inrichting of activiteit waarbij de aangevraagde verandering uitsluitend tijdelijke inrichtingen of activiteiten omvat als vermeld in artikel 5.1.1, 11°, van het DABM.
- 2° in geval van een project dat uitsluitend betrekking heeft op vergunningsplichtige stedenbouwkundige handelingen, het verkavelen van gronden of de bijstelling van een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden : de projecten, vermeld in artikel 13 van dit besluit, of veranderingen daaraan;
 - 3° in geval van een project dat uitsluitend betrekking heeft op vergunningsplichtige kleinhandelsactiviteiten met een netto handelsoppervlakte van maximaal 20.000 vierkante meter;
 - 4° in geval van een project dat uitsluitend betrekking heeft op vergunningsplichtige wijzigingen van de vegetatie als vermeld in artikel 9bis, § 7, en artikel 13, § 4 en § 5, van het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu;
 - 5° in geval van een project dat betrekking heeft op minstens twee van de vergunningsplichten, vermeld in artikel 5, 1°, van het decreet van 25 april 2014 : de projecten, vermeld in artikel 14 van dit besluit, of veranderingen eraan.

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

De vereenvoudigde vergunningsprocedure is van toepassing op:

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

- a) de handelingen worden uitgevoerd in een gebied waarvoor een gemeentelijk of provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan, een bijzonder plan van aanleg of een niet-vervallen verkaveling bestaat, en het aangevraagde is in overeenstemming met de bepalingen van het gemeentelijk of provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan, het bijzonder plan van aanleg of de niet-vervallen verkaveling;
- b) de handelingen hebben geen betrekking op:
 - 1)
 - i) het oprichten van gebouwen of constructies met een hoogte van meer dan twintig meter;
 - ii) het verbouwen van lagere gebouwen of constructies waardoor die een hoogte van meer dan twintig meter bereiken;
 - iii) het verhogen van gebouwen of constructies die hoger zijn dan twintig meter met meer dan vijf meter;
 - 2) het oprichten of wijzigen van infrastructuurwerken met een lengte van meer dan 500 meter;
 - 3) uitgevoerd buiten industriegebied in de ruime zin:
 - i) het oprichten van gebouwen of constructies met een bruto grondoppervlakte van meer dan 500 vierkante meter;
 - ii) het verbouwen van kleinere gebouwen en constructies waardoor die dezelfde oppervlakte bereiken;
 - iii) het uitbreiden van gebouwen of constructies met meer dan 500 vierkante meter;

- 4) uitgevoerd buiten een industriegebied in de ruime zin:
 - i) het oprichten van gebouwen of constructies met een brutovolume van meer dan 3000 kubieke meter;
 - ii) het verbouwen van kleinere gebouwen of constructies waardoor die een brutovolume van meer dan 3000 kubieke meter bereiken;
 - iii) het uitbreiden van gebouwen of constructies met meer dan 3000 kubieke meter;
- 5) uitgevoerd buiten een industriegebied in de ruime zin en telkens met een grondoppervlakte van meer dan 1000 vierkante meter:
 - i) het ontbossen;
 - ii) het aanmerkelijk wijzigen van het reliëf van de bodem;
 - iii) het gewoonlijk gebruiken, aanleggen of inrichten van een grond;
 - iv) het aanleggen of wijzigen van recreatieve terreinen;
- 6) het geheel of gedeeltelijk wijzigen van de hoofdfunctie van een bebouwd onroerend goed met het oog op een nieuwe functie, met een bruto grondoppervlakte van meer dan 500 vierkante meter;
- 7) aanvragen die afwijken van verkavelingsvoorschriften;
- 8) ...;
- 9) aanvragen waarvoor de toepassing is vereist van artikel 4.4.1, 4.4.3, 4.4.6, 4.4.7, 4.4.9/1, 4.4.16 tot en met 4.4.23 en 4.4.26, § 2, van de VCRO;

2° aanvragen voor een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden of voor de bijstelling van een dergelijke omgevingsvergunning als aan al de volgende voorwaarden is voldaan :

- a) de kavels waarop de aanvraag betrekking heeft, liggen in een gebied waarvoor een goedgekeurd provinciaal of gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan of een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg geldt;
- b) de aanvraag is in overeenstemming met het voor de kavels geldende plan, vermeld in punt a);
- c) het voor de kavels geldende plan, vermeld in punt a), bevat zowel bestemmingsvoorschriften als voorschriften voor de inplanting, de grootte en het uiterlijk van de constructies;

3° aanvragen van de militaire overheid tot oprichting van militaire installaties en gebouwen in gebieden die op de plannen van aanleg of op de ruimtelijke uitvoeringsplannen aangegeven zijn als militair domein als ze voorkomen op een lijst die gevoegd is bij een protocol, gesloten tussen de minister van Landsverdediging en de Vlaamse minister, bevoegd voor de ruimtelijke ordening, dat in het Belgisch Staatsblad is bekendgemaakt.

In het eerste lid wordt verstaan onder industriegebied in de ruime zin : elk gebied dat hoofdzakelijk bestemd is voor industrie en bedrijvigheid, zoals gebied voor vervuilende industrie, gebied voor milieubelastende industrie, gebied voor ambachtelijke bedrijven en kleine en middelgrote ondernemingen, regionaal bedrijventerrein of lokaal bedrijventerrein.

Conform art. 13 van het Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning dient het dossier afgehandeld volgens de vereenvoudigde procedure.

9. 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

1. 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

Uitgebrachte adviezen:

Agentschap Onroerend Erfgoed heeft op 18 april 2025 onder ref. 4.002/12021/32.13 volgend gunstig advies uitgebracht binnen de wettelijke termijn volgend op de ontvangst van de adviesvraag:

Het agentschap Onroerend Erfgoed heeft uw adviesvraag goed ontvangen op 04/04/2025. Voor de gevraagde handelingen verlenen we **een gunstig advies** (*omgevingsvergunning art. 6.4.4, §2/omgevingsvergunning ingedeelde inrichting art. 6.4.4, §3, eerste lid/natuur- en bosvergunning art. 6.4.4, §3, tweede lid Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013*).

Het Hof van Santhoven is een historisch complex, bestaande uit verscheidene bakstenen gebouwen, sommige in kern opklimmend tot de 18de eeuw, en gelegen tussen de Vismarkt, de Aragonstraat en de Nete. Het Hof Van Santhoven is beschermd als monument omwille van de historische waarde. De Koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen (KCML) bracht een advies uit waarbij de historische waarde van het pand als volgt werd gemotiveerd: ondermeer als voormalig Hof Van Santhoven, fabriek De Heyder en Sint-Gummaruscollege..

Eerste benaming ontleend aan een vroegere bewoner Jan Van Santhoven. In de 18de eeuw bestaande uit twee panden namelijk "Hof van Santhoven" en "Hoeve Brauwerij", in 1757 ingenomen door textielfabriek De Heyder (ververij en drukkerij). Na het overbrengen van laatstgenoemde naar Leiden (1835), onder meer gebruikt als zijdefabriek. Naderhand vervallen en gebruikt als verblijfplaats voor verscheidene arbeidersgezinnen. Aangepast door bouwmeester J.(?) Van Ockelen: de buitenmuren bleven behouden, de

muuropeningen aangepast; gevels bezet en gewit. Nadien, van 1880 tot 1930, Sint-Gummaruscollege. Later de "Stedelijke Academie voor Schone Kunsten".

Het Hof Van Santhoven is opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed in Vlaanderen omwille van de historische, de architecturale en de artistieke waarde. Het ligt tevens in de bufferzone van het Stadhuis van Lier met belfort, erkend als werelderfgoed.

Het voorwerp van deze aanvraag is blijkens het aanvraagdossier (beschrijvende nota) het regulariseren bij een woning, Vismarkt 6, waarvan werken momenteel in uitvoering zijn, van enkele dakkapellen in voor- en achtergevel, na vaststellen van de foutieve uitvoering ervan tijdens de werken.

Ons advies betreft bijgevolg enkel deze dakkapellen: voor overige werken wordt onverminderd verwezen naar de voorwaarden bij de eerdere adviezen in kader van eerdere omgevingsvergunningsaanvragen. Eventuele andere werken dan de regularisatie van de dakkapellen, indien weergegeven op de voorliggende plannen, zijn uit te sluiten uit de vergunning.

Deze handelingen (de dakkapellen) krijgen een gunstig advies omdat ze geen afbreuk doen aan de bescherming: huidige dakkapellen laten lichttoetreding en uitzicht toe teneinde de zolderverdieping te herbestemmen, zonder afbreuk te doen aan de erfgoedwaarden: de voorgestelde (en uitgevoerde) dakkapellen zijn wat maatvoering betreft aangepast aan de grootte van het dakvolume en de dakkapellen zijn van een type aangepast aan het monument en het historische stadscentrum. De werken zijn derhalve niet schadelijk/storend of hebben geen negatieve gevolgen voor de erfgoedwaarden en – kenmerken.

Archeologie?

Kijkt u zeker na of er geen in akte genomen archeologienota bij dit omgevingsvergunningdossier moet worden gevoegd. Meer informatie en een beslissingsboom kunt u terugvinden op <https://www.onroerenderfgoed.be/archeologie-bij-vergunningsaanvragen-vergunningverleners>. Hebt u bijkomende vragen, neem dan gerust contact op met uw erfgoedconsulent. De contactgegevens vindt u bovenaan deze brief.

De eindconclusie van het advies luidt als volgt: gunstig (18 april 2025).

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

- Het advies van Agentschap Onroerend Erfgoed betreft enkel de dakkapellen: voor overige werken wordt onverminderd verwezen naar de voorwaarden bij de eerdere adviezen in kader van eerdere omgevingsvergunningsaanvragen.

Cel Erfgoed heeft volgend gunstig advies uitgebracht binnen de wettelijke termijn volgend op de ontvangst van de adviesvraag:

De gevraagde handelingen werden tijdens een overleg doorgesproken. Er werd rekening gehouden met de opmerkingen. We merken wel op dat ons advies enkel betrekking heeft op de regularisatie van de dakkapellen. De voorwaarden van eerdere vergunningen met betrekking tot deze site blijven behouden. Andere werken dan de regularisatie van de dakkapellen die op de bijgevoegde plannen worden vermeld maken geen deel uit van ons advies.

De eindconclusie van het advies luidt als volgt: gunstig (2 mei 2025).

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

- Het advies van Cel Erfgoed betreft enkel de dakkapellen: voor overige werken wordt onverminderd verwezen naar de voorwaarden bij de eerdere adviezen in kader van eerdere omgevingsvergunningsaanvragen.

10. Openbaar onderzoek / standpunt buren

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

Er diende geen standpunt van de buren gevraagd te worden.

11. Archeologienota

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

12. Project-MER (in geval van toepassing) / MER screening en natuurtoets

De aanvraag heeft geen betrekking op een project als vermeld in bijlage I, II of III van het besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2004 houdende vaststelling van de categorieën van projecten, onderworpen aan milieueffectrapportage (milieueffectrapport). Een project-MER, ontheffing of MER-screeningsnota is bijgevolg niet vereist.

Natuurtoets

De aanvraag werd getoetst aan artikel 26bis en artikel 36ter, §3 en §4 van het Natuurdecreet. De aanvraag is gelegen op voldoende afstand van een vogel- en/of habitatrictlijngebied en VEN- en/of IVON-gebied. Er wordt geen betekenisvolle aantasting verwacht van de aanwezige natuurwaarden.

13. Sloopopvolgingsplan

Niet van toepassing.

14. Algemene conclusie en advies gemeentelijke omgevingsambtenaar

Aangezien de voorgelegde aanvraag voorwaardelijk in overeenstemming is met alle bepalingen uit de Vlaamse Codex kan een gunstig advies gegeven worden en kan de omgevingsvergunning afgeleverd worden onder volgende voorwaarden:

- Het advies van Agentschap Onroerend Erfgoed betreft enkel de dakkapellen: voor overige werken wordt onverminderd verwezen naar de voorwaarden bij de eerdere adviezen in kader van eerdere omgevingsvergunningsaanvragen.
- Het advies van Cel Erfgoed betreft enkel de dakkapellen: voor overige werken wordt onverminderd verwezen naar de voorwaarden bij de eerdere adviezen in kader van eerdere omgevingsvergunningsaanvragen.
- De aanvraag heeft enkel betrekking op de regularisatie van dakkapellen, de voorwaarden uit de voorgaande vergunningen blijven onverminderd van toepassing.

Het college van burgemeester en schepenen neemt kennis van het verslag van de gemeentelijke omgevingsambtenaar van (12/05/2025).

15. Inhoudelijke beoordeling van het dossier door het college van burgemeester en schepenen

Op basis van de hierboven vermelde overwegingen komt het college van burgemeester en schepenen tot de volgende beoordeling van het dossier:

BESLUIT VAN HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 26/05/2025:

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

Art. 1:

Het college beslist de aanvraag ingediend door Louis Moris namens MORIS MARC BVBA inzake het bijbouwen van dakkapellen, gelegen Vismarkt 6, 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 en/of lasten worden opgelegd:

- Het advies van Agentschap Onroerend Erfgoed betreft enkel de dakkapellen: voor overige werken wordt onverminderd verwezen naar de voorwaarden bij de eerdere adviezen in kader van eerdere omgevingsvergunningsaanvragen.
- Het advies van Cel Erfgoed betreft enkel de dakkapellen: voor overige werken wordt onverminderd verwezen naar de voorwaarden bij de eerdere adviezen in kader van eerdere omgevingsvergunningsaanvragen.
- De aanvraag heeft enkel betrekking op de regularisatie van dakkapellen, de voorwaarden uit de voorgaande vergunningen blijven onverminderd van toepassing.

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.

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.
- ◆ 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;
- ◆ 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 bouwmisdrif. De gemeente behoudt zich het recht voor om gerichte controles uit te voeren.
- ◆ De bouwheer dient zich te houden aan de grondverzetregeling overeenkomstig het Vlaams Reglement Bodemsanering (VLAREBO).
- ◆ Deze vergunning stelt de aanvrager niet vrij van het aanvragen en verkrijgen van eventuele andere vergunningen of machtigingen, als die nodig zouden zijn.
- ◆ Indien er bij de uitvoeringsfase van een stedenbouwkundig project van een omgevingsvergunning een werk nodig blijkt met een aanzienlijke milieu-impact, zoals gerubriceerd in Vlarem II bijlage 1, dient een omgevingsvergunning met milieu-luik aangevraagd te worden, zodat de goedkeuring kan optreden voor de aanvang van de werken.
- ◆ De overdracht van een omgevingsvergunning wat betreft de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit, vermeld in artikel 79 van het decreet van 25 april 2014, wordt door de exploitant aan wie de omgevingsvergunning wordt overgedragen, voorafgaand aan de overdracht met een beveiligde zending gemeld aan de overheid die bevoegd is voor het project vóór de overdracht conform artikel 15 van het decreet van 25 april 2014.
- ◆ De exploitant van een ingedeelde inrichting of activiteit meldt met een beveiligde zending binnen twee maanden nadat een van de volgende gebeurtenissen zich heeft voorgedaan, aan de bevoegde overheid, vermeld in artikel 15 van het decreet van 25 april 2014 :
 - 1° 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;

2° de vrijwillige gedeeltelijke of gehele definitieve stopzetting van de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit.

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 inkennisstelling van de stopzetting.

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

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

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

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

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

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

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

De termijnen van twee of drie jaar, vermeld in artikel 99, worden geschorst zolang een bekrachtigd stakingsbevel, zoals vermeld in titel VI, niet wordt ingetrokken, hetzij niet wordt opgeheven bij een in kracht van gewijsde gegane beslissing. De schorsing eindigt van rechtswege wanneer geen opheffing van het stakingsbevel wordt gevorderd of geen intrekking wordt gedaan binnen een termijn van twee jaar vanaf de bekrachtiging van het stakingsbevel.

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

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

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

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

- 1° de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder of de exploitant;
- 2° het betrokken publiek;
- 3° de leidend ambtenaar van de adviesinstanties of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde als de adviesinstantie tijdig advies heeft verstrekt of als aan hem ten onrechte niet om advies werd verzocht;
- 4° het college van burgemeester en schepenen als het tijdig advies heeft verstrekt of als het ten onrechte niet om advies werd verzocht;
- 5° de leidend ambtenaar van het Departement Leefmilieu, Natuur en Energie of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde;
- 6° de leidend ambtenaar van het Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

- 1° de naam, de hoedanigheid en het adres van de beroepsindieners;
- 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 beroepsindieners 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 beroepsindieners, 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 beroepsindieners 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 beroepsindieners 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.

Katrijn Bosschaerts
Algemeen directeur

Charlotte Schwagten
Schepen