

Dossiernummer **V2024/11/OMV_2024119246**

BESLUIT VAN HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN TOT WEIGERING VAN EEN OMGEVINGSVERGUNNING VOOR HET VERKAVELLEN VAN GRONDEN

De aanvraag ingediend door de heer Georges Leysen wonende te Aarschotsesteenweg 108 te 2500 Lier en de heer Marc Leysen wonende te Merksplasseweg 37/2 te 2340 Beerse, werd per beveiligde zending verzonden op 17 oktober 2024.

De aanvraag werd ontvankelijk en volledig verklaard op 8 januari 2025.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein, gelegen Transvaalstraat 19, 2500 Lier, kadastraal bekend: afdeling 2 sectie C nrs. 449E5, 449C5, 449D5, 449L5 en 449G5.

Het betreft een aanvraag tot het verkavelen in 10 loten.

De aanvraag betreft een aanvraag voor een nieuwe verkaveling en aanleg wegenis.

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 en hun uitvoeringsbesluiten.

1. Beschrijving van de omgeving en de aanvraag

Beschrijving van de omgeving – ruimtelijke analyse

De site is gelegen achter de gesloten eengezinswoningen van de Paul Krugerstraat, de Kroonstraat en de Veemarkt en achter de halfopen eengezinswoningen van de Transvaalstraat. Aan de straatoverzijde van de Transvaalstraat staat het rusthuis met een groot gebouw.

Het is gelegen aan de oostkant buiten de Nete en vesten en binnen de Ring van Lier.

Aan de noordkant ligt nog open gebied naar de Veemarkt toe.

Beschrijving van de aanvraag

Het verkavelingsontwerp houdt volgende in:

Loten 1 tot 7 loten voor eengezinswoningen van 6m gevelbreedte, met 2 bouwlagen, een zadeldak van 45° met kroonlijsthoogte op 7m en nokhoogte op 12m vanaf de nul-pas, en een kelder

Lot 9 voor meergezinswoning van 5 bouwlagen: 54,55m x 22,90m achteraan en 30,40m vooraan en 15,3m hoog.

Er kunnen ondergrondse parkeerplaatsen voorzien worden, en de mogelijkheid om ondergronds aansluiting te maken naar het westelijk project (Paul Krugerstraat 45-51) (buiten dit project). Het heeft als doel om te voorzien in de parkeerbehoefte voor alle wooneenheden.

Lot 10 voor afvalstraat vooraan in openbaar domein, tegen de Transvaalstraat.

Lot 11 voor 2 deelwagens op bovengrondse inname.

Er zijn kleine hellingen voorzien van de paden naar de inkomdeuren van de woningen.

De aanvraag omvat ook volgende stedenbouwkundige handelingen die nodig zijn om de verkaveling bouwrijp te maken:

- Aanleg van wegenis Lot 8 voor wegenis (openbaar domein) om de noordkant van het perceel te bereiken met 1 in- en uitrit naar de Transvaalstraat.
- De wegenis geeft toegang tot de inrit naar de ondergrondse parking aan de westkant. Ze is uitgevoerd in karresporen in ongewapend beton tussen verharding in grasbetontegels. De wegenis voorbij de inrit is in grijze betonstraatstenen. Deze is voor voetgangers en fietsers en krijgt mogelijks een ontsluiting naar de Kroonstraat (buiten het project)

2. Historiek

Perceelnummer : (afd. 2) sectie C 449 E5

gebouwen opgericht voor maart 1962:

Volgens de administratie van het kadaster betreft het een gebouw waarvan de opbouw werd beëindigd tussen 1919 en 1930.

Perceelnummer : (afd. 2) sectie C 449 C5

gebouwen opgericht voor maart 1962:

Volgens de administratie van het kadaster betreft het een gebouw waarvan de opbouw werd beëindigd tussen 1919 en 1930.

Perceelnummer : (afd. 2) sectie C 449 D5

gebouwen opgericht voor maart 1962:

Volgens de administratie van het kadaster betreft het een gebouw waarvan de opbouw werd beëindigd tussen 1919 en 1930.

Perceelnummer : (afd. 2) sectie C 449 L5

Er is geen datum van het jaar van het einde van opbouw bekend in de kadastergegevens.

Perceelnummer : (afd. 2) sectie C 449 G5

gebouwen opgericht na maart 1962:

Het betreft een gebouw waarvan de opbouw in 1992 werd afgerond.

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

Stedenbouwkundige vergunning (93/242) d.d. 28 maart 1994 voor bouwen magazijn werd bekomen door het college van burgemeester en schepenen.

Stedenbouwkundige vergunning (97/284) d.d. 23 maart 1998 voor verbouwen eengezinswoning werd bekomen door het college van burgemeester en schepenen.

Milieuvergunning (200877) d.d. 9 december 2008 voor melding van standaardgarage (hobby: klaarmaken en onderhouden van racewagens en oldtimers). Aktename cbs dd. 09-12-2008, werd bekomen door het college van burgemeester en schepenen.

3. Handhaving

Perceelnummer : (afd. 2) sectie C 449 E5

Er zijn geen bouw misdrijven gekend voor het betrokken goed.

Perceelnummer : (afd. 2) sectie C 449 C5

Er zijn geen bouw misdrijven gekend voor het betrokken goed.

Perceelnummer : (afd. 2) sectie C 449 D5

Er zijn geen bouw misdrijven gekend voor het betrokken goed.

Perceelnummer : (afd. 2) sectie C 449 L5

Er zijn geen bouw misdrijven gekend voor het betrokken goed.

Perceelnummer : (afd. 2) sectie C 449 G5

Er zijn geen bouw misdrijven gekend voor het betrokken goed.

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.

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.

De voorgelegde aanvraag voorziet een woonfunctie en voor de eengezinswoningen ook een nevenfunctie. Niet nader gespecificeerd welke; met beperking tot oppervlakte niet groter dan de helft van de woonoppervlakte., maar geen horeca of handel.

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.

openbare nutsfunctie

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 voor een openbare nutsfunctie.

Hier worden bedoeld inrichtingen, voorzieningen en activiteiten die gericht zijn op de bevordering van het algemeen belang, en ten dienste staan van elkeen. In de woongebieden zijn onder meer toegelaten : scholen, klinieken, gebouwen voor de eredienst, gemeentehuizen, brandweer, rijkswacht, politie, administratieve gebouwen met beperkte omvang.

Voor deze inrichtingen geldt niettemin de algemene voorwaarde dat zij verenigbaar moeten zijn met de onmiddellijke omgeving (artikel 5.1.0. i.f. - infra). Het is dan ook mogelijk dat zij omwille van hun oppervlaktebehoefte of hun gebondenheid aan andere openbare nutsvoorzieningen niet meer kunnen worden toegelaten in het woongebied en afgezonderd dienen te worden in de gebieden voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen, die specifiek voor dergelijke inrichtingen, voorzieningen en activiteiten zijn bestemd.

Indien de bestaande toestand uitwijst dat er reeds een bepaalde concentratie van dergelijke gebouwen gegroeid is, zullen deze gebieden - indien voldoende groot in oppervlakte - op de gewestplannen worden aangeduid met hun specifieke kleur. Dit zal vooral het geval zijn voor instellingen en openbare nutsvoorzieningen van bovengemeentelijk belang.

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.

-Verordening financiële last

Deze is van toepassing op woonprojecten vanaf 2.000 m² bruto vloeroppervlakte;

De voorgelegde omgevingsvergunning voor het verkavelen is vrijgesteld van de toepassing van de stedenbouwkundige verordeningen.

Bij de toekomstige aanvragen tot omgevingsvergunningen zullen de gewestelijke stedenbouwkundige verordeningen gevolgd moeten worden.

Toetsing aan de stedenbouwkundige bepalingen

De voorgelegde aanvraag is in overeenstemming met de stedenbouwkundige bepalingen van het gewestplan.

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. 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:

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 voorziene functie van wonen is inpasbaar in de omgeving.

Andere functies dan wonen kunnen niet worden toegestaan, enkel nevenfuncties complementair aan het wonen dus <100m² en < dan de helft van de woonfunctie.

Mobiliteitsimpact:

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

Het gevraagde deeladvies mobiliteit is voorwaardelijk gunstig. De voorwaarden worden opgelegd in een eventuele vergunning.

Schaal, ruimtegebruik en bouwdichtheid:

Inplanting en gabarit van de gebouwen zijn niet aanvaardbaar. De aanvraag voorziet niet 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.

De gevelbreedtes van 6m zijn smaller dan de algemeen gehanteerde norm in Lier van 7m. Dit wordt niet toegestaan in nieuwbouwprojecten om de woonkwaliteit te garanderen.

Het gebouw van 15m hoog integreert zich niet tussen de eengezinswoningen.

De aanpassingen zijn als volgt:

- De gevelbreedtes moeten minstens 7 m zijn
- De bouwhoogte moet zakken naar max 12m.

Bijdrage aan de verhoging van het ruimtelijk rendement:

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

Het aangevraagde levert een bijdrage tot de verhoging van het ruimtelijk rendement, door meer woongelegenheden te voorzien dan in de omgeving gebruikelijk ([bij project met meer woningen dan gebruikelijk in de omgeving](#)).

Daarbij wordt de kwaliteit van de woon- en leefomgeving niet gerespecteerd, wat blijkt uit de vele bezwaren in het openbaar onderzoek en is zo'n grote rendementsverhoging in de omgeving niet verantwoord, gezien gelegen verder van het station en kernwinkelgebied, en geen creatie van een meerwaarde naar de omgeving toe.

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.

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 stedenbouwkundige vergunning 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.

Conclusie

De aanvraag tot verkavelingsvergunning moet worden geweigerd in toepassing van artikel 4.3.1. §1 van de Vlaamse Codex indien het aangevraagde onverenigbaar is.

6. Decretale beoordelingselementen

Reservatiestrook

De aanvraag ligt niet in een reservatiestrook.

7. Zaak der wegen

Art. 4.2.17. VCRO Een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden geldt als omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen wat betreft alle handelingen die zijn opgenomen in de vergunning en die de verkaveling bouwrijp maken, zoals in het bijzonder:

- 1° de aanleg van nieuwe verkeerswegen, of de tracéwijziging, verbreding of opheffing daarvan;
- 2° het wijzigen van het reliëf van de bodem;
- 3° het ontbossen, onverminderd artikel 4.2.19, §2, en artikel 4.3.1, §4;
- 4° het afbreken van constructies.

Een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden geldt tevens als omgevingsvergunning voor het wijzigen van de vegetatie, 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, wat betreft alle handelingen die zijn opgenomen in de vergunning en die de verkaveling bouwrijp maken.

Het eerste en het tweede lid gelden als de vergunningsaanvraag voor het verkavelen van gronden voldoet aan de vereisten inzake ontvankelijkheid en volledigheid die gelden voor de aanvraag voor stedenbouwkundige handelingen of voor het wijzigen van de vegetatie.

Artikel 31. OVD (01/09/2019- ...)

§ 1. Als de aanvraag de aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van een gemeenteweg omvat, roept het college van burgemeester en schepenen, in voorkomend geval op verzoek van de bevoegde overheid, vermeld in artikel 15, de gemeenteraad samen om te beslissen over de aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van de gemeenteweg.

De gemeenteraad spreekt zich uit over de ligging, de breedte en de uitrusting van de gemeenteweg, en over de eventuele opname in het openbaar domein. Hierbij wordt rekening gehouden 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 met het gemeentelijk beleidskader en afwegingskader, vermeld in artikel 6 van het decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen. De gemeenteraad kan daarbij voorwaarden opleggen en lasten verbinden, die de bevoegde overheid in de eventuele vergunning opneemt.

Onder de 'zaak der wegen' wordt verstaan het bepalen van het tracé en de uitrusting van de aan te leggen of te wijzigen wegen: rooilijnen, rijbanen, voetpaden, aanplanting, openbare nutsvoorzieningen, ...

In dit geval werd aan de gemeenteraad voorgelegd:

1. niet-vaststelling van de rooilijn
2. niet-goedkeuring wegenis- en rioleringsdossier

In de zitting van 26 mei 2025 heeft de gemeenteraad het wegenisdossier niet goedgekeurd volgens plannen BA Verkaveling Lier-Transvaalstraat-wegenis dd. Opgeladen in PIV 3 in het omgevingsloket op 17/12/2024.

In de zitting van 26 mei 2025 heeft de gemeenteraad de rooilijn niet vastgesteld volgens plan (nr.2024.04.182.B&R 1 van 1) met titel 'rooilijnplan' dd. (1/10/2024) opgemaakt door (Plan 2

landmeetkunde -expertise) met de bijhorende grondafstand met een oppervlakte van 1005 m² , waarvan zone 11 een bovengrondse afstand betreft van 32m².

Beslissing gemeenteraad inzake gemeentewegen

Het artikel 31 van het decreet omgevingsvergunning voorziet dat als de aanvraag de aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van een gemeenteweg omvat, de gemeenteraad hierover moet beslissen.

De wijziging van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening bij decreet van 4 april 2014 heeft artikel 4.2.25 ingevoegd, dat als volgt luidt:

“Als de vergunningsaanvraag wegeniswerken omvat waarover de gemeenteraad beslissingsbevoegdheid heeft, **en het vergunningverlenende bestuursorgaan oordeelt dat de vergunning kan worden verleend**, neemt de gemeenteraad een beslissing over de zaak van de wegen, alvorens het vergunningverlenende bestuursorgaan een beslissing neemt over de vergunningsaanvraag.

De stad oordeelt echter dat de vergunning niet kan worden verleend en laat dan ook de gemeenteraad negatief beslissen over de zaak der wegen.

De gemeenteraad van 23 mei 2025 heeft negatief beslist over de zaak der wegen. De vergunning moet geweigerd worden.

8. Decreet Integraal Waterbeleid (DIWB)

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 watertoetsinstrument werd doorlopen. Hieruit blijkt dat de watertoets niet onmiddellijk leidt tot een positieve uitspraak. Het instrument duidt volgende adviesinstantie(s) aan:

- ☐ De Vlaamse Waterweg - Afdeling Zeeschelde

9. 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 natuurbewoud 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;

artikel 4.4.7: handelingen van algemeen belang

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 gewone procedure.

10. Adviezen

Artikel 35 OVB

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

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

☐ **De vlaamse waterweg**

§ 17. De **ASTRID-veiligheidscommissie**, bedoeld in het koninklijk besluit van 25 juli 2008 tot vaststelling van de nadere regels voor de samenstelling en de werking van de ASTRID-veiligheidscommissie en tot precisering van de opdrachten daarvan, wordt om advies verzocht en kan advies verlenen als het voorwerp van de vergunningsaanvraag betrekking heeft op:

- 1° voor publiek toegankelijke bouw- en infrastructuurwerken waar, omwille van de dagelijkse activiteiten of bijzondere evenementen die er plaats vinden, een toeloop van meer dan 150 mensen te verwachten valt;
- 2° bouw- en infrastructuurwerken die beschikken over een ondergrondse ruimte, groter dan 25 m², die voor het publiek toegankelijk is of waarin gevaarlijke stoffen of preparaten in de zin van artikel 1, § 2, van het koninklijk besluit van 11 januari 1993 tot regeling van de indeling, de verpakking en het kenmerken van gevaarlijke mengsels met het oog op het op de markt brengen of het gebruik ervan opgeslagen zijn;
- 3° bouw- en infrastructuurwerken die al dan niet toegankelijk zijn voor het publiek waarvan de grondoppervlakte meer dan 2.500 m² bedraagt.

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 **brandweerzone Rivierenland** wordt om advies verzocht als het voorwerp van de vergunningsaanvraag betrekking heeft op:
 - gebouwen / terreinen met publieke functie (specifieke Publiek toegankelijke inrichtingen)
- 2° Gebouwen / terreinen (zonder publieke functie):
 - Groepswoningbouw (o.a. appartementsgebouwen, kamerwoningen, ...)
 - Geschakelde woningen (ééngezinswoningen die gestapeld en/of geschrant worden al dan niet met een eigen toegang tot elke woning), woningen rond binnenkoeren die niet toegankelijk zijn voor een brandweerwagen, ...
- 3° Elke adviesaanvraag waarbij mogelijks de bereikbaarheid van constructies wordt gecompromitteerd:

- Heraanleg/aanleg openbaar terrein of nieuwe verkavelingen (die invloed hebben op de doorgang van brandweer en bereikbaarheid van gebouwen)
2. **Fluvius** wordt om advies verzocht als het voorwerp van de vergunningsaanvraag betrekking heeft op: meergezinswoningen met meer dan 3 bijkomende entiteiten.

Wyre
Proximus
Pidpa riolering
Pidpa distributie

3. 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
 - Een groter project met toekomstige publieke ruimte
 - Een eventuele heraanplant van een boom
 - Een afwijking m.b.t. de rioleringsprincipes volgens het zoneringsplan van de VMM
 - Achteruitbouwstroken volgens een rooilijnplan
4. De interne **Cel Integraal Waterbeheer** wordt om advies verzocht als het voorwerp van de vergunningsaanvraag betrekking heeft op:
- Een aangevraagde terreinophoging
 - Een aangevraagde afwijking op de verordening hemelwater (regenwaterput tot 10.000 liter bij woning is geen afwijking)
5. 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
6. De interne **Cel Wonen** wordt om advies verzocht als het voorwerp van de vergunningsaanvraag betrekking heeft op: een aanvraag die afgetoetst moet worden aan de woonkwaliteit en de voorgestelde woonoppervlakte. Bescheiden wonen
7. De interne **Cel Publieke Ruimte** wordt om advies verzocht als het voorwerp van de vergunningsaanvraag betrekking heeft op: inrichting openbaar domein.

Uitgebrachte adviezen:

- **De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio Centraal De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio Centraal** heeft op 27 februari 2025 volgend advies 'geen advies' uitgebracht binnen de wettelijke termijn volgend op de ontvangst van de adviesvraag :

De Vlaamse Waterweg nv kan door omstandigheden op heden geen advies op maat uitbrengen voor uw adviesvraag. We houden eraan wel te verwijzen naar de geldende hemelwaterverordening en bijhorend technisch achtergronddocument, code van goede praktijk voor het ontwerp, de aanleg en onderhoud van rioleringsystemen, deel 3: bronmaatregelen en richtlijnen m.b.t. overstromingsregime opgenomen in de omzendbrief OMG/2022/1. De aanvraag dient verenigbaar te zijn met de doelstellingen en beginselen van het gecodificeerd decreet betreffende het integraal waterbeleid.

De eindconclusie van het advies luidt als volgt: geen advies (27 februari 2025).

Het standpunt van De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio Centraal wordt bijgetreden, geen specifieke voorwaarde(n) zullen worden opgelegd in de vergunning.

FOD Binnenlandse Zaken - ASTRID veiligheidscommissie heeft op 28 januari 2025 onder ref. 2025010025 volgend gunstig advies uitgebracht binnen de wettelijke termijn volgend op de ontvangst van de adviesvraag :

Gezien dit soort werken NIET binnen de criteria van de Veiligheidscommissie valt en deze bovendien een volledig "OUTDOOR" karakter hebben, kan er onmogelijk sprake zijn van een verplichting tot ASTRID "INDOORDEKKING".

De eindconclusie van het advies luidt als volgt: gunstig (28 januari 2025).

Het standpunt van FOD Binnenlandse Zaken - ASTRID veiligheidscommissie wordt bijgetreden, geen specifieke voorwaarde(n) zullen worden opgelegd in de vergunning.

Brandweer Lier HULPVERLENINGSZONE RIVIERENLAND heeft op 3 februari 2025 onder ref. P20715-001/01 volgend voorwaardelijk gunstig advies uitgebracht binnen de wettelijke termijn volgend op de ontvangst van de adviesvraag :

Zie bijlage

De eindconclusie van het advies luidt als volgt: voorwaardelijk gunstig (3 februari 2025).

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

De brandvoorzorgsmaatregelen in het advies van 3 februari 2025 onder ref. P20715-001/01 moeten strikt worden nageleefd.

Fluvius Mechelen heeft op 20 januari 2025 volgend voorwaardelijk gunstig advies uitgebracht binnen de wettelijke termijn volgend op de ontvangst van de adviesvraag :

Naar aanleiding van uw vraag hebben wij een studie opgemaakt voor de aanleg en/of aanpassingen van de nutsleidingen voor het bovenvermeld project en dit op basis van de gegevens waarover wij vandaag beschikken.

Voor uw project zijn volgende werken van toepassing en noodzakelijk:

- Aanleg van nieuwe nutsleidingen voor elektriciteit

- Openbare Verlichting

Deze voorwaarden worden gelijktijdig overgemaakt aan u en aan het betrokken college van burgemeester en schepenen van de stad Lier, die de voorwaarden mee zal opnemen in de omgevingsvergunning.

Als het gemeentebestuur alsnog aanpassingen zou vragen, zullen wij u een aangepaste versie van die voorwaarden bezorgen.

Bij een eventuele wijziging, zeker indien het gaat om een wijziging van de gevraagde vermogens, of herverkaveling, moet u een nieuwe aanvraag indienen. Op basis van de gewijzigde gegevens zullen wij een studie uitvoeren om te bepalen of een netuitbreiding en/of het plaatsen van een nieuwe distributiecabine vereist is om het project te kunnen aansluiten. De bouwheer dient in dat geval een grond of lokaal op het gelijkvloers ter beschikking te stellen voor deze distributiecabine.

De aansluitingskosten van de individuele woningen, appartementen of panden zijn niet inbegrepen in deze voorwaarden, zij worden later met de offerte voor aansluiting afgerekend. Bijkomende kosten die moeten worden gemaakt naar aanleiding van het verplaatsen van bestaande leidingen of installaties, kunnen afzonderlijk worden aangerekend na de vaststelling van de noodzaak tot verplaatsing.

Indien u deze werken wenst te laten uitvoeren, verzoeken wij u dit document voor akkoord te ondertekenen en terug te sturen via het digitaal omgevingsloket via ('Acties' > 'Versturen bericht') of via bovenstaand e-mailadres.

De volledige reglementering kunt u raadplegen op www.fluvius.be. U dient deze na te leven.

Het detail van de voorwaarden en de daaraan verbonden financiële tussenkomsten zijn opgenomen in onderstaande tabel en schematisch aangeduid op het voorontwerp als (zie bijlage).

De voorwaarden blijven 6 maanden geldig.

Openbare verlichting:

In het kader van dit project wordt nieuwe openbare verlichting geplaatst.

De materiaaltypes voor openbare verlichting zoals vermeld in onderstaande tabel zijn onder voorbehoud van de beschikbaarheid van deze materialen op het moment van uitvoering van de werken. Indien deze materiaaltypes niet meer beschikbaar zijn, dan worden ze vervangen door evenwaardige materialen met gelijkwaardige technische specificaties.

Technische bepalingen voor meergezinswoningen en appartementen Voor Elektriciteit:

Het appartement is aansluitbaar op het distributienet na aanpassing ervan, dit voor zover de gevraagde vermogens de gebruikte standaardwaarden niet overschrijden (17,3kVa (15,9kVa indien 230V)). Indien de gevraagde vermogens deze waarden overschrijden, kan het noodzakelijk zijn dat er alsnog een netversterking en/of het plaatsen van een distributiecabine noodzakelijk is. Deze netversterking zal dan ook aangerekend worden.

Ruimte voor de distributiecabine dient dan voorzien te worden in het project.

Tellerlokaal:

Het tellerlokaal elektriciteit dient te voldoen aan volgende voorwaarden.

<https://www.fluvius.be/nl/publicatie/algemene-richtlijnen-plaats-meteropstellingelektriciteit-vanaf-2-meterkasten>

Patrimonium en overdracht:

De installaties voor openbare verlichting (palen en armaturen) blijven eigendom van de distributienetbeheerder. Ook alle leidingen en overige installaties blijven eigendom van de distributienetbeheerder.

Opmerkingen betreffende de nieuwe wegnis:

De perceelsgrenzen en rooilijnen moeten uitgezet zijn en de nieuwe wegnis moet verhard zijn. De voetpaden mogen nog niet zijn aangelegd.

Voor dit project kunt u als initiatiefnemer zelf instaan voor het sleufwerk. Voor meer info zie bijlage: 'Korting sleufwerk'.

Er dient minstens een vrije, openbare ruimte met een breedte van 1,50 m langs beide zijden van de straat op het openbaar domein tussen de 2 rooilijnen voorzien te worden waarin de leidingen en kabels aangelegd worden. Op het einde van een pijpenkop wordt eveneens een vrije openbare ruimte van 1,5 m voorzien.

Zowel bovengronds als ondergronds (tot op een diepte van 1,5 m ten opzichte van het maaiveld) mogen zich geen hindernissen, o.a. fundering, bevinden in deze ruimte. Hieronder wordt tevens begrepen dat de ruimte vrij dient te zijn van bebouwing, bedekking (zoals asfalt, beton,...) of beplanting uitgezonderd gras.

De vrije, openbare ruimte dient na de aanleg der nutsleidingen een openbaar karakter te behouden en vrij te blijven van alle constructies.

Indien er echter in dit project geen openbaar domein zou voorzien worden waarin de nutsleidingen zoals vermeld in deze offerte kunnen aangelegd worden en er dus in dit project enkel private wegnis wordt voorzien, dan dient u ons hiervan onmiddellijk in te lichten. Uw offerte zal dan immers gewijzigd moeten worden. Zoals bepaald in ons projectreglement dient vóór de aanleg eerst kosteloos een erfdienstbaarheid voor de netbeheerder voor het volledige project te worden voorzien. Ons projectreglement is beschikbaar op onze website. De netbeheerder behoudt zich eveneens het recht voor om bij projecten met private wegnis geen nutsleidingen aan te leggen in het project zelf, maar zich te beperken tot het aansluiten van het project ter hoogte van de grens met het openbaar domein. Voor het plaatsen van meetinstallaties zal voor dit project door de initiatiefnemer een lokaal moeten voorzien worden op de grens met het openbaar domein.

De eindconclusie van het advies luidt als volgt: voorwaardelijk gunstig (20 januari 2025).

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

Alle voorwaarden van het advies van Fluvius Mechelen dd 20 januari 2025 moeten strikt worden nageleefd.

Omgevingsloket Wyre heeft op 9 januari 2025 onder ref. Ref.: 25176827 volgend voorwaardelijk gunstig advies uitgebracht binnen de wettelijke termijn volgend op de ontvangst van de adviesvraag :

Gemengde verkavelingen Netuitbreiding nodig:

Wij zijn nagegaan welke aanpassing van de infrastructuur van Wyre nodig is om de loten uit deze verkavelings- of bouwaanvraag te kunnen aansluiten. Wij vragen om onderstaande voorwaarden op te nemen in de vergunning:

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

Er werd een offerte (zie bijlage) opgesteld. In deze offerte houden we rekening met het aanleggen van nutsleidingen in overleg met andere nutsmaatschappijen. Dit is kostenbesparend en beperkt de hinder. We stemmen de uitvoeringstermijnen dan ook af op de planning van de andere werken.

De aansluiting van het appartementsgebouw/meergezinswoningen is uitgesloten van deze offerte. Hiervoor dient een aparte aanvraag te gebeuren via:

Wyre, Coax Build Support, Liersesteenweg 4 2800 Mechelen

015/89.81.10 , cbs@wyre.be

Hiervoor wordt een aparte offerte opgemaakt.

Deze vaststelling omvat niet de aftak- en aansluitkosten van de abonnee. Deze worden met de latere abonnee verrekend.

Wij blijven steeds tot uw dienst voor verdere informatie.

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

De eindconclusie van het advies luidt als volgt: voorwaardelijk gunstig (9 januari 2025).

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

De voorwaarden van het advies van Wyre dd 9 januari 2025 onder ref. 25176827 moeten strikt worden nageleefd.

Proximus heeft op 27 januari 2025 volgend voorwaardelijk gunstig advies uitgebracht binnen de wettelijke termijn volgend op de ontvangst van de adviesvraag :

Op basis van de informatie waarover wij momenteel beschikken, geven wij graag een gunstig advies indien u volgende voorwaarden opneemt in uw vergunning:

- o Een finale netwerkanalyse zal gebeuren na ontvangst van het vergunde plan.
- o Uitbreiding van de telecominfrastructuur van Proximus is ten laste van de aanvrager.
- o Van zodra vergund en minimaal 6 maanden voor winddicht dient de aanvrager zijn project kenbaar te maken bij Proximus door het downloadbaar formulier (zie onderstaande URL) ingevuld te versturen naar werf.a2@proximus.com .
<https://www.proximus.be/dam/jcr:ffc363f8-2d58-4d85-9df7-fbda9694f859/cdn/sites/iportal/documents/pdfs/res/PXM-10916-PACK-Aanvraag-vooraanleg~2019-01-25-15-33-13~cache.pdf>
- o De Proximus infrastructuur dient proactief voorzien te worden in het project. De technische documentatie hiervoor wordt ter beschikking gesteld na ontvangst van het vergunde plan.
- o Proximus wenst betrokken te worden bij alle coördinatievergaderingen via werfcoördinatie@proximus.com.

Na de werken kunnen de bewoners eenvoudig aansluiten op de nutsvoorzieningen voor telefonie-, internet- en televisiediensten. Hiervoor kan de aanvrager terecht bij onze klantendienst op het gratis nummer 0800 22 800. Meer informatie op www.proximus.be/bouwen.

PS: Dit advies vervangt alle voorgaande adviezen van Proximus.

Volgende voorwaarden werden door **Proximus** opgelegd:

- o Een finale netwerkanalyse zal gebeuren na ontvangst van het vergunde plan.
- o Uitbreiding van de telecominfrastructuur van Proximus is ten laste van de aanvrager.
- o Van zodra vergund en minimaal 6 maanden voor winddicht dient de aanvrager zijn project kenbaar te maken bij Proximus door het downloadbaar formulier (zie onderstaande URL) ingevuld te versturen naar werf.a2@proximus.com .
<https://www.proximus.be/dam/jcr:ffc363f8-2d58-4d85-9df7-fbda9694f859/cdn/sites/iportal/documents/pdfs/res/PXM-10916-PACK-Aanvraag-vooraanleg~2019-01-25-15-33-13~cache.pdf>
- o De Proximus infrastructuur dient proactief voorzien te worden in het project. De technische documentatie hiervoor wordt ter beschikking gesteld na ontvangst van het vergunde plan.
- o Proximus wenst betrokken te worden bij alle coördinatievergaderingen via werfcoördinatie@proximus.com.

De eindconclusie van het advies luidt als volgt: voorwaardelijk gunstig (27 januari 2025).

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

- o Een finale netwerkanalyse zal gebeuren na ontvangst van het vergunde plan.
- o Uitbreiding van de telecominfrastructuur van Proximus is ten laste van de aanvrager.
- o Van zodra vergund en minimaal 6 maanden voor winddicht dient de aanvrager zijn project kenbaar te maken bij Proximus door het downloadbaar formulier (zie onderstaande URL) ingevuld te versturen naar werf.a2@proximus.com .
<https://www.proximus.be/dam/jcr:ffc363f8-2d58-4d85-9df7-fbda9694f859/cdn/sites/iportal/documents/pdfs/res/PXM-10916-PACK-Aanvraag-vooraanleg~2019-01-25-15-33-13~cache.pdf>
- o De Proximus infrastructuur dient proactief voorzien te worden in het project. De technische documentatie hiervoor wordt ter beschikking gesteld na ontvangst van het vergunde plan.
- o Proximus wenst betrokken te worden bij alle coördinatievergaderingen via werfcoördinatie@proximus.com.

Pidpa Riolering heeft op 9 januari 2025 onder ref. L-28-424/ 204852 volgend voorwaardelijk gunstig advies uitgebracht binnen de wettelijke termijn volgend op de ontvangst van de adviesvraag :

Betreft: Advies op verkavelingsaanvraag voor een meergezinswoning. Ligging: Transvaalstraat 19 te Lier – Kadastraal gekend: Afd 2, sectie C, nr 449C5, 449D5, 449I5 Aanvrager vergunning: Marc Leysen, Merksplasseweg 37, Bus 2, 2340

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

1. Beschrijvend gedeelte:
 - 1.a. Van toepassing zijnde regelgeving:
 - Het reglement voor de aanleg van rioleringsinfrastructuur in ontwikkelingen, goedgekeurd door de gemeenteraad (zie website www.Pidpa.be).
 - Het Vlaams reglement houdende algemene en sectorale bepalingen inzake milieuhygiëne (VLAREM).

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

1.b. Omgevingsanalyse:

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

1.c. Weerhouden geval volgens het ontwikkelingsreglement:

- De ontwikkeling ligt in centraal gebied, grenzend aan centraal gebied of in geoptimaliseerd buitengebied met riolerings- en/of wegeniswerken in openbaar domein en/of privaat domein en valt dus onder de specifieke voorwaarden van het geval A.1. van het ontwikkelingsreglement.

1.d. Weerhouden bepalingen volgens het ontwikkelingsreglement:

- De ontwikkelaar stelt verplicht en voor eigen rekening, na goedkeuring hierover door de betrokken gemeente en Pidpa, een ontwerper aan voor de riolerings- en wegeniswerken. De ontwikkelaar dient aan te tonen dat de voorgestelde ontwerper minstens 3 positief beoordeelde referentiedossiers, van ontwikkelingen van gelijkaardige omvang en inhoud, bij 3 verschillende openbare besturen kan voorleggen. Deze referentiedossiers mogen bij de aanstelling van de ontwerper maximum 5 jaar oud zijn.
- De werken worden verplicht uitgevoerd volgens de meest recente versie van het typebestek 250 en de aanvullende technische bepalingen van Pidpa. Deze bepalingen worden op eerste verzoek ter beschikking gesteld aan de ontwikkelaar. De ontwikkelaar mag slechts tot aanbesteding (of prijsvraag) overgaan nadat de volledige aanbestedingsbundel (plannen, raming, meetstaat) werd goedgekeurd door de gemeente en Pidpa.
- De ontwikkelaar stelt verplicht en voor eigen rekening een erkende aannemer aan voor de riolerings- en Wegeniswerken. Deze aanstelling kan pas gebeuren na voorafgaande goedkeuring door Pidpa en de betrokken gemeente.
- Pidpa kan de ontwikkelaar verplichten, wanneer een combinatie met andere rioleringswerken noodzakelijk is, deze rioleringswerken voor rekening van Pidpa mee op te nemen in het aanbestedingsdossier. In voorkomend geval worden hieromtrent verdere afspraken gemaakt tussen Pidpa en de ontwikkelaar.

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

2.

2.a. Algemene ontwerpvoorwaarden:

- De ontwikkelaar stelt verplicht en voor eigen rekening, na goedkeuring door de betrokken gemeente en Pidpa, een ontwerper aan voor de riolerings- en wegeniswerken.

- De ontwikkelaar betreft Pidpa bij het concept, het voorontwerp, het ontwerp, de uitvoering en de voorlopige en definitieve aanvaarding van de ontwikkeling. Het ontbreken hiervan leidt tot een ongunstig advies.
- De plannen en het ontwerp, opgemaakt door de ontwikkelaar, dienen bijgevoegd te worden bij de vergunningsaanvraag. Het ontbreken hiervan leidt tot een ongunstig advies.
- Het ontwerp moet voldoen aan de 'algemene ontwerprichtlijnen Pidpa-Riolering', die op eenvoudig verzoek worden overgemaakt aan de ontwikkelaar.
- Het technisch ontwerp met de noodzakelijke verantwoordingen cf. 2.c. dient bijgevoegd te zijn bij de adviesaanvraag.
- Het volledige dossier wordt minimaal 3 maanden voor de uitvoering aan Pidpa bezorgd om de ontwikkeling op het gebied van rioleringsinfrastructuur ten gronde te kunnen beoordelen. Deze documenten dienen te worden opgeladen in het door Pidpa ter beschikking gestelde platform <http://extern.Pidpa.be/>

2.b. Specifieke voorwaarden:

- De DWA-afvoer en de RWA-afvoer dienen aangesloten te worden op de bestaande gemengde riolering langsheen de Transvaalstraat.
 - De huisaansluitingen mogen maximaal 50cm dekking op de buis hebben (cf waterverkoopreglement).
 - Het is steeds toegestaan de RWA volledig te laten infiltreren op eigen terrein indien het grondwaterniveau en de infiltratiecapaciteit van de bodem dit toelaten.
 - Indien de infiltratievoorzieningen die zich bevinden op openbaar domein of toekomstig openbaar domein gedimensioneerd zijn om te voldoen aan de verplichtingen die voortvloeien uit zowel de GSVH op verkavelingsniveau als op niveau van de oprichting van gebouwen en constructies dan zal het onderhoud van deze voorzieningen niet in beheer worden genomen door Pidpa, maar dient dit opgenomen te worden door de gemeente of de respectievelijke gemeenschap van gebruikers.
 - De ontwikkelaar stelt verplicht en voor eigen rekening een erkende aannemer aan voor de riolerings- en wegeniswerken. Deze aanstelling kan pas gebeuren na voorafgaande goedkeuring door Pidpa en de betrokken gemeente.
- o Alle kosten voor de aanleg van de nodige rioleringsinfrastructuur (DWA, RWA, inclusief de huisaansluitputjes per lot) zijn volledig ten laste van de aanvrager.
 - o De uitvoering van deze werken is een voorwaarde voor het verkrijgen van een verkoopbaarheidsattest.
 - o Pidpa dient actief betrokken te worden bij het verdere ontwerp, de aanbesteding en de uitvoering van de riolering (coördinatievergaderingen, werfvergaderingen, ...). Het volledige dossier moet opnieuw ter goedkeuring voorgelegd worden bij Pidpa vooraleer er overgegaan wordt tot uitvoering.
 - o De ontwikkelaar draagt alle kosten inzake beproevingen op materialen en uitgevoerde werken, zoals voorzien in de bepalingen van het SB 250.
- Dossierkost
3. Er dient door de ontwikkelaar een éénmalige dossierkost betaald te worden van € 2.025,00 euro (excl. BTW), zoals vermeld in punt 2.b. en conform artikel 5 van het ontwikkelingsreglement. Deze dossierkost dient betaald te worden nadat de vergunning wordt afgeleverd.

2.c. Verantwoordings- en berekeningsnota:

Volgende ontwerp-, verantwoordings- en/of berekeningsdocumenten dienen opgenomen te zijn in de adviesaanvraag.

2.c.1. Ontwerpdossier:

Het ontwerpdossier bestaat uit volgende bestanden:

- een grondplan riolering en wegenis overeenkomstig de opmetingen
- een lengteprofiel en de relevante dwarsprofielen
- een plan van de bestaande toestand met inbegrip van de aanduiding van alle nutsleidingen
- uittreksels: stratenatlas, stafkaart, gewestplan, kadaster
- de voorlopige berekeningsnota's: een statische sterkteberekening van de leidingen, de pompinstallatie, De ter plaatse gestorte constructies (oprijvingscontrole, zettingen, ...)

- een globale raming der werken
- een algemene toelichtingsnota
- technische informatie/ fiches, waarbij het duidelijk is welk type voorzien wordt (o.a. deksels, ...)

2.c.2. Hydraulische nota DWA:

Dit document is op te maken rekening houdend met de principes van de code van goede praktijk:

- steeds 2 DWA toepassen
- controle bij T5 rekening houdend met de afwaartse hydraulische peilen in het stelsel waarop wordt aangesloten
- indien pompstation: een berekeningsnota interventietijden toevoegen (24h is het minimum)
- geen overstorten toegelaten op 2 DWA systemen
- eventuele toekomstig geplande uitbreidingen zijn mee in rekening te brengen (debieten, peilen BOK's)

2.c.3. Hydraulische nota RWA:

Dit document is op te maken rekening houdend met de principes van de code van goede praktijk en de ladder van Lansink, met verantwoording omtrent de uiteindelijke keuze per stap die niet weerhouden werd:

- een rapportage van controle van het ontwerp door middel van de CIW-toepassing Sirio
- ontwerp voor T5, controleberekening voor T20
- een controleberekening i.f.v. de afwaartse peilen (bv. gemiddelde hoogste waterstand van de waterloop waarop wordt aangesloten)
- een buffering van minstens 330 m³/ha, doorvoer 20 l/s/ha (deze eisen kunnen strenger worden i.f.v. afwaartse randvoorwaarden (bv. overstromingsgevoelig gebied of afvoersectie beperkt in diameter, ...) of ingevolge eisen van andere besturen)
- grachten en buffers dienen vlot bereikbaar te zijn voor goed onderhoud (eventueel dienen erfdiensbaarheden voorzien te worden)

2.c.4. Verantwoordingsnota eigendomsstructuur:

Er dient een verklaring door de aanvrager te worden voorgelegd waarin opgenomen wordt dat alle saneringsinfrastructuur valt binnen de gronden die overgedragen worden naar het openbaar domein. Zo niet dienen per notariële akte en op kosten van de aanvrager de nodige erfdiensbaarheden te worden voorzien en/of ondergronds en/of bovengronds gratis te worden afgestaan aan Pidpa.

2.c.5. Verantwoordingsnota financieel (raming/ meetstaat):

Alle saneringsinfrastructuur binnen het project valt ten laste van de aanvrager en wordt gratis overgedragen aan Pidpa na de voorlopige aanvaarding. Na het goedkeuren van de overdracht neemt Pidpa het dagelijks beheer van de infrastructuur voor zijn rekening.

2.d. As-builtondossier:

Het aanleveren van een volledig en correct as-builtondossier is een voorwaarde voor het bekomen van het voorloopbaarheidsattest.

Het as-builtondossier bestaat uit een overzicht van de proefresultaten en attesten van de gebruikte materialen.

- de ontwikkelaar dient een correct en door de ontwikkelaar geverifieerd as-builtondossier aan Pidpa af te leveren, uiterlijk 15 dagen na einde der werken.
- Het volledige as-builtondossier wordt digitaal (dwg, acces en pdf) overgemaakt aan Pidpa.
- Als na controle van de as-builtonformatie blijkt dat de overgemaakte gegevens niet overeenstemmen met de werkelijke toestand dient de ontwikkelaar deze onmiddellijk te corrigeren. Pidpa behoudt zich dan het recht het beheer en het onderhoud van de installatie niet over te nemen.

De as-builtonplannen bevatten minimaal volgende elementen:

- een volledige bovengrondse meting uitgevoerd door een landmeter-expert in x, y, z-coördinaten in het Lambert '72-coördinatenstelsel met millimeternauwkeurigheid en t.o.v. het TWA-referentievlak waarbij het GRB-skelet van toepassing is

- de opmaak van een GRB-conform as-builtplan voor deze werken is verplicht
- per inspectieput, toezicht- en huisaansluitputje of speciale constructie: alle bodempeilen van de inkomende en uitgaande leidingen (BOK) in z-coördinaat
- indien het tracé van de leiding niet rechtlijnig verloopt (dit geldt zowel in het verticaal, als in het horizontaal vlak) tussen begin- en eindpunt van de leiding (bv. bij gestuurde boringen) dienen de nodige boogsegmenten en knikpunten in x, y, z-coördinaat te worden opgemeten, eveneens bij pers- en/of drukleidingen
- de verdoken en niet-verdoken huisaansluitputjes en de geplaatste wachtaansluitingen met duidelijk onderscheid tussen DWA en RWA
- het eindpunt van de wachtaansluitingen met afstanden t.o.v. het midden van de deksels van de inspectieputten
- de omheining rond pompstations en openbekkens
- de elektriciteitskasten en pompstations
- As-built opstellingstekening van pomp- en ontvangstput bij pompstations
- in voorkomend geval: het tracé van de ondergrondse elektriciteitskabels en/of signaalkabels met vermelding van de dekking op deze kabels aan de hand van foto's
- de bestaande inspectieput waar het project op aansluit
- de bestaande, te behouden riolering binnen het tracé van de werken
- buiten gebruik gestelde rioleringen die niet opgebroken worden (bv. opgevulde of opgespoten leidingen) en dus fysiek aanwezig blijven in de ondergrond
- elke huisaansluiting en het aansluitpunt op de DWA- of RWA-riolering met de afstand t.o.v. het deksel van de stroomafwaartse inspectieput
- de verbinding tussen kolk en RWA-riolering (in een aparte layer)

Een GRB-conform as-builtplan dient te worden overgemaakt aan AIV voor update van het GRB. Meer info kan hierover worden opgevraagd via deze website: Actualisatie via As-builtplannen | Vlaanderen.be. Het positief rapport van het opladen dient te worden overgemaakt aan Pidpa via het projectportaal.

De hidrofiches zijn op te maken voor alle inspectieputten en kunstwerken volgens model op te vragen bij Pidpa.

De huisaansluitfiches voldoen aan onderstaande voorwaarden:

- op te maken voor alle huisaansluitingen volgens het model afgeleverd door Pidpa
- er dient per lot/ perceel een huisaansluitfiche opgemaakt te worden
- naast het betreffende pand met huis- of lotnummer moeten de grenspunten aangegeven staan
- de maatvoering op de schetsen dient te voldoen aan volgende voorwaarden:
 - o vanaf de gevel of het hoekpunt van het betreffende pand moeten de putten in het terrein terug te vinden zijn
 - o de strengen en knikpunten dienen minstens met één dwars- en één lengtemaat aangegeven te worden
 - o per streng wordt de aard van de aangelegde leiding (DWA, RWA of GEM) aangeduid en de gebruikte materialen opgelijst
- digitale foto's van de uitgevoerde huisaansluiting waarop vanuit eenzelfde opstelpunt het volgende is weergegeven:
 - o één volledige overzichtsfoto van de aangelegde buizen
 - o detailfoto's van de gebruikte hulpstukken
 - o detailfoto's van de aanwezige nutsleidingen bij kruising
- een overzichtstabel (digitaal in excel) met een overzicht van de huisaansluitingen en met vermelding van de basisgegevens die op de fiches vermeld staan

2.e. Algemene voorwaarden:

- De dossierkost, conform artikel 5 van het ontwikkelingsreglement, dient betaald te worden nadat Pidpa in kennis werd gesteld van het afleveren van de vergunning. Deze dossierkost wordt door Pidpa rechtstreeks aan de ontwikkelaar gefactureerd en staat volledig los van een eventuele offerte voor het uitvoeren van werken door Pidpa.
- De ontwikkelaar dient tegenover Pidpa volgende voorwaarden na te leven om een verkoopbaarheidsattest van de gemeente te verkrijgen:
 - o De in artikel 5 van het ontwikkelingsreglement bedoelde dossierkosten moeten volledig betaald zijn.
 - o De in artikel 6 van het ontwikkelingsreglement opgesomde voorwaarden, ter realisatie van de uitbreiding van het rioleringsnetwerk, moeten door de ontwikkelaar nageleefd zijn.

- Bij een bemaling is het verplicht een zandvang en een debietmeter te plaatsen.
- Bij calamiteiten (vervuiling/verstopping/wateroverlast/...) ten gevolge van de lozing van bemalingswater Zullen alle kosten worden verhaald op de veroorzaker.

3. Beoordeling:

Het advies is voorwaardelijk gunstig. Er dient voldaan te worden aan de bovenstaande te volgen richtlijnen, voorwaarden en regelgeving.

De eindconclusie van het advies luidt als volgt: voorwaardelijk gunstig (9 januari 2025).

Het standpunt van Pidpa Riolering wordt deels bijgetreden,

Regels voor verkaveling bv technisch document p. 59 + artikel 11 en 12 GSVH Indien wegens: verplicht om een collectief systeem te voorzien - dossier is onvolledig.

Een **verkavelingsvergunning** waarbij nieuwe wegen worden aangelegd kan alleen verleend worden als voorzien is in de plaatsing van collectieve voorzieningen voor infiltratie en buffering. Voor de berekening van de dimensionering van de infiltratie- of buffervoorziening wordt uitgegaan van de oppervlakte van de aan te sluiten wegverharding vermeerderd met 80 m² per kavel binnen de verkaveling. De verplichtingen op de individuele kavels blijven onverminderd van toepassing.

Voor elk project met nieuwe of heraan te leggen wegen is een collectieve infiltratievoorziening verplicht. Als er om technische redenen geen collectieve infiltratievoorziening kan worden aangelegd, wordt een collectieve buffervoorziening aangelegd als de in rekening te brengen afwaterende oppervlakte groter dan of gelijk is aan 1.000 m². De afwaterende oppervlakte is gelijk aan de aan te sluiten wegverharding vermeerderd met 80 m² per bebouwbaar perceel binnen het project of per bebouwbaar perceel dat grenst aan het openbaar domein. De verplichtingen op de individuele percelen blijven van toepassing.

De volgende voorwaarde(n) zal/zullen worden opgelegd in de vergunning :

Alle voorwaarden van het advies van Pidpa Riolering dd 9 januari 2025 onder ref. L-28-424/204852, moeten strikt worden nageleefd.

Pidpa Distributie leidingen heeft op 11 februari 2025 onder ref. D-28-203/204852 volgend voorwaardelijk gunstig advies uitgebracht binnen de wettelijke termijn volgend op de ontvangst van de adviesvraag :

Betreffende uw adviesaanvraag voor het aansluitbaar maken van bovenvermeld dossier kunnen wij u meedelen:

De ontwikkeling is niet aansluitbaar op ons bestaande drinkwaternet. Er is een uitbreiding noodzakelijk.

Hiervoor wordt er een dossier opgestart. Hierin zit enkel de uitbreiding van het drinkwaternet met een leiding diameter 90 mm vervat. Indien een grotere diameter noodzakelijk blijkt, zal dit een impact hebben op de offerteprijs. In voorkomend geval, vragen wij u deze te bezorgen aan infra@pidpa.be zodat de offerte kan worden aangepast en wij indien nodig een capaciteitsberekening kunnen uitvoeren. Gelieve in het onderwerp van uw e-mail het adres van de ontwikkeling, het archiefnummer en de OMV referentie te vermelden.

Om een verkoopbaarheidsattest van de gemeente te kunnen verkrijgen, dient de offerte volledig betaald te zijn. De uitvoering kan ten vroegste 6 maanden na de betaling aanvangen, na de nodige coördinatievergaderingen.

Beoordeling:

Het advies voor deze ontwikkeling is voorwaardelijk gunstig

Er is een uitbreiding noodzakelijk.

De eindconclusie van het advies luidt als volgt: voorwaardelijk gunstig (11 februari 2025).

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

Alle voorwaarden van het advies van Pidpa Distributie leidingen dd 11 februari 2025 onder ref. D-28-203/204852, moeten strikt worden nageleefd.

- **Cel technisch bureau** heeft op 7 februari 2025 volgend voorwaardelijk gunstig advies uitgebracht binnen de wettelijke termijn volgend op de ontvangst van de adviesvraag :

Projectinhoudversie 3

riolering

Het voorwaardelijk gunstig advies van Pidpa met betrekking tot de riolering wordt integraal bijgetreden.

Wegenis/rooilijn

Inname 11 (ter hoogte van de parkeerplaatsen voor deelwagens) wordt enkel bovengronds (boven de waterdichting van de kelder én bescherming van de waterdichting) bij het openbaar domein gevoegd. De stad Lier kan niet aansprakelijk gesteld worden voor eventuele schade aan de waterdichting van de kelder.

Afspraken en kosten omtrent afsluitingen tussen toekomstig openbaar domein en private percelen zijn een last van de vergunning. Afsluitingen dienen onderhoudsvriendelijk uitgevoerd te worden, rekening houdend met het verhardingstype of groenaanleg die er aan grenst. In de groenzones dient vóór start van de aanleg de volledige verharding van de eventuele tijdelijke werfweg weggenomen te worden.

Ter plaatse van de aansluiting van het nieuwe openbaar domein en de bestaande Transvaalstraat dient de boordsteen verlaagd te worden en samen met de kantstrook aangelegd in ter plaatse gestort beton. In het voetpad dient een aangepast legverband in betonstraatstenen duidelijk de inrit aan te geven. Ter plaatse van de inrit wordt het voetpad aangelegd op een fundering van mager beton en een legbed van gestabiliseerd zand. Waar bestaande boordstenen verlaagd zijn en zich in nieuwe toestand niet langer aan een inrit bevinden, worden deze vervangen door boordstenen in opstand.

Groen

Voor de aanleg van groen op het (toekomstige) openbaar domein is het programma van eisen van toepassing (zie bijlage) Dit is verplicht toe te passen op grondgebied van Lier vanaf januari 2025. Verder zijn ook alle richtlijnen volgens de posters werken rond bomen, levering van bomen en ontwerp van bomen van toepassing.

De kleinere bomen aan de rechterzijde van de inrit dienen geschraapt te worden. Ivareem vraagt de OCT's op deze locatie te voorzien. In het kader van de zichtbaarheid van de OCT's kan in deze zone geen groen, met uitzondering van (intensief) grasland, voorzien worden. Voor de volledige strook rechts van de rijweg wordt in functie van onderhoud en zichtbaarheid intensief grasland voorgeschreven.

De groenstroken langs de zij- en voorgevels van de 7 ééngezinswoningen dienen onderhouden te worden door de respectievelijke eigenaars van de woningen. Deze afspraak geldt als voorwaarde bij de verkavelingsvergunning. De grasbetontegels zullen na definitieve oplevering door de stad onderhouden worden.

Op de groenaanleg geldt een garantie- en onderhoudsperiode van 2 jaar na voorlopige oplevering. In het kader van inboet gedurende de garantieperiode kan deze garantie- en onderhoudsperiode verlengd worden.

Huisvuilophaling

Het advies van IVAREM is om een sorteerstraat aan te leggen voor drie fracties (in 3 containers):

- Restafval
- PMD
- Papier en karton (PK)

De bewoners van de wooneenheden die gelegen zijn aan de Paul Krugerstraat kunnen hun afval aanbieden aan de Paul Krugerstraat (voor huis-aan-huisophaling), maar kunnen eveneens gebruik maken van de sorteerstraat. Dit kan bepaald worden door de stad Lier. De capaciteit van de ondergrondse containers is echter ruim voldoende voor gebruik door alle bewoners van alle wooneenheden. De bewoners van de overige wooneenheden dienen verplicht gebruik te maken van de sorteerstraat.

De sorteerstraat kan voorzien worden zoals besproken op Gecoro en voorgesteld op het masterplan (17/04/24), langs de toegangsweg aan de Transvaalstraat.

Betreffende de financiële lasten is het retributiereglement van de stad Lier van toepassing.

Volgende voorwaarden werden door **Cel technisch bureau** opgelegd:
Projectinhoudversie 3

riolering

Het voorwaardelijk gunstig advies van Pidpa met betrekking tot de riolering wordt integraal bijgetreden.

Wegenis/rooilijn

Inname 11 (ter hoogte van de parkeerplaatsen voor deelwagens) wordt enkel bovengronds (boven de waterdichting van de kelder én bescherming van de waterdichting) bij het openbaar domein gevoegd. De stad Lier kan niet aansprakelijk gesteld worden voor eventuele schade aan de waterdichting van de kelder.

Afspraken en kosten omtrent afsluitingen tussen toekomstig openbaar domein en private percelen zijn een last van de vergunning. Afsluitingen dienen onderhoudsvriendelijk uitgevoerd te worden, rekening houdend met het verhardingstype of groenaanleg die er aan grenst.

In de groenzones dient vóór start van de aanleg de volledige verharding van de eventuele tijdelijke werfweg weggenomen te worden.

Ter plaatse van de aansluiting van het nieuwe openbaar domein en de bestaande Transvaalstraat dient de boordsteen verlaagd te worden en samen met de kantstrook aangelegd in ter plaatse gestort beton. In het voetpad dient een aangepast legverband in betonstraatstenen duidelijk de inrit aan te geven. Ter plaatse van de inrit wordt het voetpad aangelegd op een fundering van mager beton en een legbed van gestabiliseerd zand. Waar bestaande boordstenen verlaagd zijn en zich in nieuwe toestand niet langer aan een inrit bevinden, worden deze vervangen door boordstenen in opstand.

Groen

Voor de aanleg van groen op het (toekomstige) openbaar domein is het programma van eisen van toepassing (zie bijlage) Dit is verplicht toe te passen op grondgebied van Lier vanaf januari 2025. Verder zijn ook alle richtlijnen volgens de posters werken rond bomen, levering van bomen en ontwerp van bomen van toepassing.

De kleinere bomen aan de rechterzijde van de inrit dienen geschrapt te worden. Ivareem vraagt de OCT's op deze locatie te voorzien. In het kader van de zichtbaarheid van de OCT's kan in deze zone geen groen, met uitzondering van (intensief) grasland, voorzien worden. Voor de volledige strook rechts van de rijweg wordt in functie van onderhoud en zichtbaarheid intensief grasland voorgeschreven.

De groenstroken langs de zij- en voorgevels van de 7 ééngezinswoningen dienen onderhouden te worden door de respectievelijke eigenaars van de woningen. Deze afspraak geldt als voorwaarde bij de verkavelingsvergunning. De grasbetontegels zullen na definitieve oplevering door de stad onderhouden worden.

Op de groenaanleg geldt een garantie- en onderhoudsperiode van 2 jaar na voorlopige oplevering. In het kader van inboet gedurende de garantieperiode kan deze garantie- en onderhoudsperiode verlengd worden.

Huisvuilophaling

Het advies van IVAREM is om een sorteerstraat aan te leggen voor drie fracties (in 3 containers):

- * Restafval

- * PMD

- * Papier en karton (PK)

De bewoners van de wooneenheden die gelegen zijn aan de Paul Krugerstraat kunnen hun afval aanbieden aan de Paul Krugerstraat (voor huis-aan-huisophaling), maar kunnen eveneens gebruik maken van de sorteerstraat. Dit kan bepaald worden door de stad Lier. De capaciteit van de ondergrondse containers is echter ruim voldoende voor gebruik door alle bewoners van alle wooneenheden. De bewoners van de overige wooneenheden dienen verplicht gebruik te maken van de sorteerstraat.

De sorteerstraat kan voorzien worden zoals besproken op Gecoro en voorgesteld op het masterplan (17/04/24), langs de toegangsweg aan de Transvaalstraat.

Betreffende de financiële lasten is het retributiereglement van de stad Lier van toepassing.

De eindconclusie van het advies luidt als volgt: voorwaardelijk gunstig (7 februari 2025).

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

riolering

Het voorwaardelijk gunstig advies van Pidpa met betrekking tot de riolering wordt integraal bijgetreden.

Wegenis/rooilijn

Inname 11 (ter hoogte van de parkeerplaatsen voor deelwagens) wordt enkel bovengronds (boven de waterdichting van de kelder én bescherming van de waterdichting) bij het openbaar domein gevoegd. De stad Lier kan niet aansprakelijk gesteld worden voor eventuele schade aan de waterdichting van de kelder.

Afspraken en kosten omtrent afsluitingen tussen toekomstig openbaar domein en private percelen zijn een last van de vergunning. Afsluitingen dienen onderhoudsvriendelijk uitgevoerd te worden, rekening houdend met het verhardingstype of groenaanleg die er aan grenst.

In de groenzones dient vóór start van de aanleg de volledige verharding van de eventuele tijdelijke werfweg weggenomen te worden.

Ter plaatse van de aansluiting van het nieuwe openbaar domein en de bestaande Transvaalstraat dient de boordsteen verlaagd te worden en samen met de kantstrook aangelegd in ter plaatse gestort beton. In het voetpad dient een aangepast legverband in betonstraatstenen duidelijk de inrit aan te geven. Ter plaatse van de inrit wordt het voetpad aangelegd op een fundering van mager beton en een legbed van gestabiliseerd zand. Waar bestaande boordstenen verlaagd zijn en zich in nieuwe toestand niet langer aan een inrit bevinden, worden deze vervangen door boordstenen in opstand.

Groen

Voor de aanleg van groen op het (toekomstige) openbaar domein is het programma van eisen van toepassing (zie bijlage) Dit is verplicht toe te passen op grondgebied van Lier vanaf januari 2025. Verder zijn ook alle richtlijnen volgens de posters werken rond bomen, levering van bomen en ontwerp van bomen van toepassing.

De kleinere bomen aan de rechterzijde van de inrit dienen geschrapt te worden. Ivareem vraagt de OCT's op deze locatie te voorzien. In het kader van de zichtbaarheid van de OCT's kan in deze zone geen groen, met uitzondering van (intensief) grasland, voorzien worden. Voor de volledige strook rechts van de rijweg wordt in functie van onderhoud en zichtbaarheid intensief grasland voorgeschreven.

De groenstroken langs de zij- en voorgevels van de 7 ééngezinswoningen dienen onderhouden te worden door de respectievelijke eigenaars van de woningen. Deze afspraak geldt als voorwaarde bij de verkavelingsvergunning. De grasbetontegels zullen na definitieve oplevering door de stad onderhouden worden.

Op de groenaanleg geldt een garantie- en onderhoudsperiode van 2 jaar na voorlopige oplevering. In het kader van inboet gedurende de garantieperiode kan deze garantie- en onderhoudsperiode verlengd worden.

Huisvuilophaling

Het advies van IVAREM is om een sorteerstraat aan te leggen voor drie fracties (in 3 containers):

* Restafval

* PMD

* Papier en karton (PK)

De bewoners van de wooneenheden die gelegen zijn aan de Paul Krugerstraat kunnen hun afval aanbieden aan de Paul Krugerstraat (voor huis-aan-huisophaling), maar kunnen eveneens gebruik maken van de sorteerstraat. Dit kan bepaald worden door de stad Lier. De capaciteit van de ondergrondse containers is echter ruim voldoende voor gebruik door alle bewoners van alle wooneenheden. De bewoners van de overige wooneenheden dienen verplicht gebruik te maken van de sorteerstraat.

De sorteerstraat kan voorzien worden zoals besproken op Gecoro en voorgesteld op het masterplan (17/04/24), langs de toegangsweg aan de Transvaalstraat.

Betreffende de financiële lasten is het retributiereglement van de stad Lier van toepassing.

Cel Wonen heeft op 7 februari 2025 volgend voorwaardelijk gunstig advies uitgebracht binnen de wettelijke termijn volgend op de ontvangst van de adviesvraag :

De aanvraag betreft een verkaveling met 7 loten voor een eengezinswoning en 1 lot voor een meergezinswoning. De percelen sluiten aan op percelen van dezelfde eigenaars (plus andere mede-eigenaars) waarvoor een omgevingsvergunning (OMV_2024157213) voor de sloop en nieuwbouw van een meergezinswoning aangevraagd wordt. Beide deelprojecten maken deel uit van het project 'Wagenmakers'. De oppervlakte van de percelen bedraagt samen meer dan 0,5 ha. Het agentschap Wonen in Vlaanderen bevestigt dat de aanvraag daarom onder het toepassingsgebied valt van de last bescheiden wonen, zoals bepaald in artikel 5.93 van de Vlaamse Codex Wonen.

De vergunningsaanvraag valt onder de last bescheiden wonen. De omvang van de last bescheiden wonen bedraagt 20%.

Bescheiden wonen gaat over woningen en kavels waarvan de omvang beperkt is. Deze omvangbeperking is als volgt vastgelegd (art. 1.3, §1, 3° VCW):

- een bescheiden eengezinswoning is een woning met een bouwvolume van ten hoogste 550 m³
- de overige bescheiden woningen (zoals appartementen of duplexwoningen) hebben een bouwvolume van ten hoogste 240 m³, te verhogen met 50 m³ voor woningen met drie of meer slaapkamers
- een bescheiden kavel heeft een oppervlakte van ten hoogste 500 m².

Het volstaat dat één van de voorwaarden is vervuld.

De last bescheiden wonen kan op drie manieren uitgevoerd worden:

- (1) de last uitvoeren in natura, d.w.z. de ontwikkelaar bouwt en verkoopt of verhuurt de woningen of kavels zelf op de vrije markt (art. 5.101 VCW)
- (2) de voor het sociaal woonaanbod vereiste gronden verkopen aan een sociale woonorganisatie of een lokaal openbaar bestuur (art. 5.102 VCW)
- (3) de last afkopen door een bijdrage te storten aan de gemeente in kwestie (art. 5.103 VCW).

Als de ontwikkelaar kiest voor uitvoering in natura, moet hij de last waarborgen door middel van een waarborgsom of door een aankooptoptie voor de gronden ten voordele van een woonmaatschappij of een lokaal bestuur.

Op basis van het voorgestelde ontwerp is het mogelijk om de last bescheiden wonen in natura te realiseren.

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

Het project dient een last bescheiden wonen te realiseren conform de Vlaamse Codex Wonen. De last bescheiden wonen wordt bij voorkeur in natura uitgevoerd.

De eindconclusie van het advies luidt als volgt: voorwaardelijk gunstig (7 februari 2025).

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

Het project dient een last bescheiden wonen te realiseren conform de Vlaamse Codex Wonen. De last bescheiden wonen wordt bij voorkeur in natura uitgevoerd.

Cel Publieke Ruimte heeft op 10 januari 2025 volgend ongunstig advies uitgebracht binnen de wettelijke termijn volgend op de ontvangst van de adviesvraag :

- doorwaardbaarheid van het binnengebied wordt niet aangetoond vanuit Paul Krugerstraat naar Kroonstraat zoals voorgesteld op overleggen met administratie stad Lier en GECORO
- er ontbreekt inrichting groenaanleg loten privaat domein

De eindconclusie van het advies luidt als volgt: ongunstig (10 januari 2025).

Het standpunt van Cel Publieke Ruimte wordt bijgetreden, de mogelijkheid tot doorwaardbaarheid zit buiten deze aanvraag. De verbinding vanuit de Paul Krugerstraat 45-53 is onlosmakelijk verbonden aan deze aanvraag maar zat in een aparte omgevingsvergunningsaanvraag.

Cel Mobiliteit heeft op 11 februari 2025 volgend voorwaardelijk gunstig advies uitgebracht binnen de wettelijke termijn volgend op de ontvangst van de adviesvraag :

Er dient rekening te worden gehouden met het document "elementen van goede ruimtelijke ordening - toetsingskader mobiliteit" om de parkeernorm voor het project te bepalen. De parkeerdruk mag niet afgewenteld worden op het openbaar domein.

Volgende voorwaarden werden door **Cel Mobiliteit** opgelegd:
De parkeerdruk mag niet afgewenteld worden op het openbaar domein.

De eindconclusie van het advies luidt als volgt: voorwaardelijk gunstig (11 februari 2025).

Het standpunt van Cel Mobiliteit wordt deels bijgetreden. Er is echter meer te beoordelen dan het project zelf: De parkeerdruk en mobiliteit in de omgeving, de fietsenstalling op naastliggend perceel aan de Paul Krugerstraat, niet opgenomen in deze aanvraag. Alsook de parkeerkelder. Hierover wordt geen advies gegeven.

11. Openbaar onderzoek

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

De aanvraag werd onderworpen aan een openbaar onderzoek.

Het openbaar onderzoek vond plaats van 17 januari 2025 tot 15 februari 2025. Naar aanleiding van het openbaar onderzoek tekenden 37 indieners bezwaar aan en werden 33 bezwaarschriften ingediend.

Resultaten openbaar onderzoek:

De bezwaar/bezwaren handelen samengevat over de volgende elementen:

Gabarit en straatbeeld

- Door het appartementsgebouw van meer dan 15m hoog wordt het landschap overheerst.
- Een enorm appartementsgebouw is ongepast in een wijk met eengezinswoningen, en is niet verenigbaar met de rest van de wijk.
- De hoogte is veel hoger dan de omliggende woningen.
- Het dak van de nieuwbouwwoningen is 2 keer zo hoog als de bakkerij en loods die er nu nog staan.
- Het karakter van de woonwijk zal ingrijpend veranderen.
- Een blok van 55m x 23m x 30m en 15,3m hoog past niet in dit straatbeeld.
- De bebouwing wordt voorzien tot tegen de perceelsgrenzen van de woningen gelegen aan de Paul Krugerstraat.
- De appartementen zijn buiten proportie.
- Het voorgestelde project met hoge gebouwen en extra huizen tussen tuinen van bezwaarindieners is onaanvaardbaar.
- Het verschil in bouwhoogte met de kenmerkende omliggende bebouwing en de atypische inplanting van de woningen en voornamelijk de meergezinswoning leidt tot een zeer dominante aanwezigheid van de bouwvolumes ten opzichte van de aangrenzende tuinen.
- De horizontale oriëntatie (bouwlijn) wordt niet gevolgd. Ook de diepte vergelijkbaar met naastliggende burelen
- Voor rij-EGW en halfopen EGW gelden regels: eerste 9m diep het maximum aan 3 bouwlagen, dan tot 13m diep 2 bouwlagen en afsluitend met een 1 bouwlaag tot maximum 17m diep. Het zou eerlijk zijn om een gelijkaardige regel toe te passen voor BLK19, bezwaarindiender beroept zich daarbij op het gelijkheidsbeginsel.
- Een bouwzone van meer dan 54m diep terwijl de burelen slechts 15m diep hebben gebouwd is onaanvaardbaar.
- Door het appartementsgebouw loodrecht in te planten op de Transvaalstraat, en dus in de lengte van het perceel, worden alle aanpalende burelen (Kroonstraat, Transvaalstraat, Paul Krugerstraat, Veemarkt, Berlaarsesteenweg) geconfronteerd met een maximale inijk van een appartementsgebouw van 4 verdiepingen hoog met meer dan 40 units
- In de Paul Krugerstraat is een project met een gelijkaardige situatie en is er moeite gedaan om een redelijke en leefbare oplossing te vinden.
- De architect misbruikt de hoogte van de gebouwen aan de overzijde van de Transvaalstraat als referentie! Dit is aan de overkant! Dit is een totaal andere situatie aangezien deze nieuwe gebouwen geprangd staan tussen de ring en niet in een bestaande huizenblok.
- De voorgestelde bouwprofielen hebben, gelet op de diepe ligging van het binnengebied, een te grote impact op de reeds bestaande bebouwing in de omgeving. Daarnaast

overschrijdt de omvang van het totaalproject de draagkracht van het perceel en de omgeving waar alle woningen van vergelijkbare hoogte zijn. een goed voorbeeld is het project binnengebied Ogezlaan.

- De geplande eengezinswoningen zijn te hoog voor de omgeving.
- Bezwaarindiener vraagt om de maximale bouwhoogte en maximaal aantal bouwlagen te beperken tot die van de woningen op de aangrenzende percelen. Aanvullend wil hij opmerken dat in het huidige voorstel BL4 en BL5 van de groepswoning de BL-grenslijnen overschreden worden en het ingediende voorstel daarom nu al niet voldoet.
- In de BLK19 schets van het 45-graden gabarit staan delen van de 5e bouwlaag in overtreding. Als de afstand van 9,5m tussen de perceelgrens en BLK19 correct is dan staan de 2 bovenste bouwlagen van BLK19 aan de kant van de inrit in de fout. Nota: tijdens presentatie van de bouwheer is de afstand 9,5m uitgesproken door de bouwheer.
- Ook bij de 3 eengezinswoningen wordt de 45° regel niet gerespecteerd, mogelijks ook bij de 4 eengezinswoningen
- Bezwaarindiener tilt zwaar aan het gebruik of beter misbruik van de 45-graden regel op de halfopen perceelgrens aan BLK 19
- Het probleem wordt gecreëerd omdat je te dicht opeen bouwt, te veel bouwlagen gebruikt en dat je in de hoek van de Transvaal- en Kroonstraat duwt. Er is te weinig oppervlakte beschikbaar.
- 42 + 11 appartementen + 7 eengezinswoningen lijkt buiten proportie op deze locatie. Een project als woonerf met laagbouw zou een veel minder zware belasting voor de omgeving betekenen.
- Moet alles volgebouwd worden? kan hier geen groen met speeltuigen of hondenweide?
- Burgemeester Rik Verwaest kondigde op RTV de bouwpaauze van de stad Lier aan, met aandacht voor groen en open ruimte. Is er nu voldoende open ruimte en mag men weer volop bouwen?
- Er werd door de gemeenteraad een bouwpaauze ingelast die recent werd verlengd tot 1 januari 2026 om verordening af te ronden.
- Omdat de verkaveling en projectontwikkeling ontegensprekelijk samenhangen in dit project dient de ontwikkeling minimaal de verordening af te wachten om deze te kunnen toepassen. Pas dan kan het project en bijhorende verkaveling correct worden beoordeeld.
- Er lijkt ook een significante impact op de buurt te zullen zijn: minder groen, biodiversiteit (vogelsoorten: we spotten onder meer ijsvogels, leeuweriken, reigers en blauwborstjes in de tuin).
- De schaalvergroting leidt tot aantasting van het gebruiksgenot in de aangrenzende tuinen.
- Bezwaarindiener stelt zich bovendien vragen bij de woonkwaliteit die kan worden geboden, rekening houdende met de beperkte bebouwbare oppervlakte van de eengezinswoningen, als de beperkte oppervlakte van de kavels.
- De buurt is al genoeg volgebouwd met megaprojecten, waarvan de buurtbewoners, al genoeg last van ondervinden.
- Opritten in de Boomlaarstraat moesten van de stad worden onthard. Diezelfde stad blijft maar bouwen. Gebruik die grond voor een kleinschalig woonerf, met veel openbaar groen.
- De aanvraag overschrijdt de aanvaardbare bouwdichtheid met zijn dichtheid van 110 wo/ha.
- Dit project realiseert onvoldoende het toekomstige wensbeeld en de ambities binnen het beleidsplan ruimte.
- Het ontwerp van de wegenis / toekomstige publieke ruimte is bedroevend slecht: het aandeel publieke ruimte is bijna nihil en de kwaliteit is ondermaats: een brandweerweg, een randje groen en 2 hoogstambomen. Geen effectief publiek bruikbare ruimte met park of bomen, water of recreatieve mogelijkheden.
- De ruimtelijke ontwikkeling voor het woongebied tussen de Berlaarsesteenweg, Paul Krugerstraat, Transvaalstraat en Kroonstraat is gepland als verdicht binnengebied met zachte transformatie.
 - De ruimtelijke ontwikkeling van deze zone is niet ingepland als zone 'voor transformatie naar groepswoningbouw'.
 - De ruimtelijke ontwikkeling van deze zone is niet ingepland als zone 'voor beperkt hoger bouwen'

Zachte transformatie

- Zoals aangegeven in de conceptnota beleidsplan ruimte mag de vraag naar bijkomend woonaanbod geen vrijgeleide zijn voor contextloze verdichting die afbreuk doet aan de leefkwaliteit en het DNA van de kernen. Dit project zou een grote schaalbreuk betekenen met de reeds bestaande bebouwing in dit gebied (hoge appartementsblok in een woonwijk met voornamelijk eengezinswoningen) en voldoet op geen enkele wijze aan de geleidelijk zachte transformatie die is vastgelegd voor dit gebied. Zoals eerder aangegeven gaat dit project gepaard met een verlaging van de leefkwaliteit van de bestaande bebouwing in plaats van de vereiste verhoging van leefkwaliteit (verder toegelicht in volgende bezwaren). Ook de woondichtheid ligt ver boven die van de huidige wijk. Gerekend met alle nieuwe wooneenheden (11 + 42 + 7) en een totale oppervlakte van 0,4440Ha bedraagt de woondichtheid 135 woningen/ha.
- In de nota wordt een dichtheid vermeld van 18 woningen /ha. Maar dit is fout voorgesteld. Het betreft 110,36 WE/ha en op lot 9 zelfs 184.29 WE/ha. Dit is niet verenigbaar met de omgeving.
- Bezwaarindieners beseft dat er van de overheid uit streefwaardes opgesteld zijn om de stedelijke bevolkingsdichtheid te optimaliseren maar die doelstelling moet afgewogen worden tegen leefbaarheid van de huidige en de nieuwe bewoners.
- Er is nergens een totaalplan voor de mogelijke ontwikkeling in het hele bouwblok. Dit bemoeilijkt een correcte beoordeling en creëert onzekerheid. Aan de hand van een Rup of ander juridisch document zou een passende evaluatie wel kunnen
- Het is niet duidelijk hoe de connectie is met de andere oudere gebouwen en tuinen van de bakkerij in de Paul Krugerstraat.

Mobiliteit en parkeren

- Er lijkt er ook een significante impact op de buurt te zullen zijn: er komt meer verkeer.
- Het autoverkeer zal toenemen en de parkeergelegenheid nog afnemen.
- In combinatie met minder verdiepingen, moet ook de bebouwde oppervlakte gereduceerd worden want het project zal voor een enorme toename in verkeersdrukte zorgen in de hele wijk.
- Het wordt minder veilig voor bezoekers van huisartsenwachtpost en huis van het kind en voor omwonenden.
- Bezwaarindieners stelt zich vragen bij het verkeer in ochtend en avondspits: De Kroonstraat is zodanig smal dat nog meer verkeer alleen maar problemen zal veroorzaken en de Paul Krugerstraat zal snel veranderen in een ware autostrade.
- Uit andere projecten blijkt dat ondergrondse parkeerplekken niet altijd trouw gebruikt worden door bewoners / bezoekers en er toch aan straatparkeren gedaan wordt waardoor buurtbewoners geen parkeerplaats meer vinden.
- Er wordt geen bezoekersparking bovengronds voorzien, waardoor er een terechte vrees is dat de parkeerdruk in de omgeving sterk zal verhogen. Daarmee komt ook de verkeersveiligheid in de omgeving in het gedrang
- De bestaande toegangsweg aan en tot de achterkant van de verschillende percelen aan Paul Krugerstraat 53-63 zou vervangen worden door een nieuwe weg op een andere plaats in de verkaveling. Bezwaarindieners heeft dan geen toegang meer tot de achterzijde van zijn woning. Ook de brandweer heeft dan geen toegang meer. Als er aan P Krugerstraat 51 een fietsenstalling wordt voorzien is hiernaar ook geen toegang voor de brandweer. Gezien het brandgevaar van elektrische fietsen is dit onaanvaardbaar. Er kan een alternatieve toegangsweg voorzien worden voor beperkt verkeer zonder die af te sluiten.
- Bezwaarindieners heeft bezwaar tegen de aanleg van een bijkomende straat achter omliggende tuinen.
- Er wordt een doodlopende weg aangelegd zonder enige mogelijkheid om de wagen te keren, wat ongetwijfeld tot problemen zal leiden. Zo zullen wagens niet langs elkaar kunnen passeren op de weg en moeten de wagens die de weg betreden, deze achterwaarts weer verlaten.
- BLK19 heeft een inrit voor wagens om toegang te krijgen tot de ondergrondse parking, de weg daarvoor is 4m breed, welk de minimum breedte is voor een brandweerwagen. Noteer nog de vraag of een brandweerwagen kan omkeren. De toegangsweg draagt dus het inkomend en vertrekkend verkeer en wagens kunnen elkaar net of net niet

kruisen. Noteer nog dat elektrische wagens breder zijn, bijv. een Tesla is 199cm breed zonder spiegels.

- Het blijkt duidelijk uit de MER-screening dat de projectontwikkelaar onvoldoende kennis heeft over het woongebied en omliggende wegen en dit niet naar juist vermogen kan inschatten.
- Niet alle mobiliteit gerelateerde omgevingsdetails zijn ingevuld of duidelijk gedefinieerd voor T19. Er is nog onduidelijk over de eigenaar van een centraal perceel 446X2 en de bestemming.
- Een deel van T19 grond is kosteloos overgedragen aan een andere partij en de bestemming van die grond is nu openbaar domein. De overgedragen "percelen" zijn duidelijk bestemd voor verkeer van voetgangers, fietsers en wagens. De mobiliteit van voetgangers, fietsers en wagens op T19 is niet duidelijk gedefinieerd in BLK19, welk te wijten is aan toekomstige bouwplannen en de daaraan gekoppelde onzekerheden. Ook zijn bepaalde modaliteiten mondeling beloofd door de bouwheer op de presentatie, zoals bijv. een poortje achteraan voor percelen in de Kroonstraat. Een opening of openingen naar andere straten is een optie, maar er zijn geen concreet bindende details bekend.
- Er zijn ook geen details bekend over de inrit voor parkeergarages aan de Kroonstraat 34 en of die een deel gaat uitmaken van het verkeer van en naar BLK19, er zijn geen concreet bindende details bekend.
- Noteer dat er nu paaltjes op de inrit staan die de toegang naar EGW3 en EGW4 blokkeren. Er zijn geen concreet bindende details bekend of die wel of niet permanent zijn en wie die beheert.
- De inrit voor BLK19 is langs perceel 449K5, vlak langs het halfopen deel van een eengezinswoning van bezwaarindiener.
- Noteer ook dat de inrit zowel in- uitgaand verkeer draagt. De vraag is wat er in de toekomst met de verkeersdruk gaat gebeuren. Er is een afstand van 2.5m tussen de inrit en perceelgrens, in het laatste deel van de weg slinkt die afstand verder naar 1.5m. Die afscheiding wordt als te beperkt bevonden en bezwaarindiener ervaart autoverkeer over de hele lengte van de tuin en in zijn voorhof. Hij is beperkt verkeer gewoon maar enkel achteraan in de tuin (in de huidige situatie).
- Bezwaarindiener heeft gekozen voor een gemene muur in gevelsteen omdat de kans bestond dat er ooit een servitudeweg kwam, dat was mondeling gecommuniceerd door Mr Leysen, George. Als er toch een buur zou aanbouwen dan moest de gevelsteen weg.
- De servitudeweg is uitgegroeid tot een weg met 1 rijvak en dubbel richtingsverkeer. We lezen in rooiplan dat de inrit op publiek domein ligt en waarschijnlijk eigendom is van Stad Lier.
- Welke maatregelen worden genomen om snelheid te beperken en de inrit autoluw te houden. Wie beheert deze elementen: Stad Lier en/of de eigenaar van T19? Er zijn geen concreet bindende details bekend.

Wateroverlast

- Er moeten maatregelen getroffen worden met betrekking tot het grondwater.
- Vermindering aan groen en schade aan groene omgeving in de omtrek van de gebouwen met wateroverlast als gevolg.
- De Krugerstraat wordt al aangepakt met de aanleg van stormpompen om wateroverlast tegen te gaan, maar door dit project zal er meer verharding komen.
- De totale mogelijk te verharden oppervlakte op het gehele projectgebied bedraagt 62,75% van het perceel. Een project van dergelijke grootte dient alleszins te voorzien in voldoende groenzones om afwatering op eigen perceel mogelijk te maken en om het woongenot en de woonkwaliteit te garanderen. Het is op het verkavelingsplan echter zoeken naar de weinige groenzones in het project. Bijkomende verharding valt dan ook niet uit te sluiten, aangezien deze mogelijkheid expliciet wordt voorzien in de verkavelingsvoorschriften (toegangen, terrassen en berging of fietsenstalling met een oppervlakte van 12m² bij de eengezinswoningen en een beperkt bijgebouw aan de meergezinswoning met een maximum van 60m²). Bovendien blijkt uit het inplantingsplan van de wegenis dat de zijtuinzone langs de eengezinswoning nog zal worden verhard voor de brandweer, waardoor het verhardingspercentage in realiteit nog hoger zal liggen.

- Quasi het volledige perceel is gelegen in overstromingsgevoelig gebied. Gezien het zware bouwprogramma wordt er overstroombare ruimte ingenomen, waardoor er op die plaats geen overstromingswater geborgen kan worden, waardoor de kans op overstromingsproblemen in de omgeving toeneemt.
- Het is onduidelijk in welke materialen de wegenis zal worden aangelegd.
- In de motivatienota van de aanvrager wordt gesteld dat het ontwerp voorziet in een compenserende buffer voor het volume dat wordt ingenomen in overstromingsgevoelig gebied. Deze buffer wordt echter niet op het verkavelingsplan ingetekend, waardoor het onduidelijk is waar deze gelegen is en of deze over voldoende capaciteit beschikt.
- de waterdruk zal naar de omliggende percelen worden verplaatst.
- de meergezinswoning die 42 appartementen kan herbergen, lijkt te zijn ingeplant in het gedeelte met score C wat betreft overstromingsgevoeligheid.
- Er dient rekening te worden gehouden met het Provinciaal beleidsplan van de provincie Antwerpen en omzendbrief OMG/2022/1 van 16 december 2022 waarin wordt gesteld dat nieuwe overstromingsknelpunten ten gevolge van vergunningsaanvragen moeten worden gemeden. Verder wordt nog aangehaald dat het kunstmatig opdrijven van de bouwmogelijkheden binnen overstromingsgevoelig gebied niet wenselijk is. Daarbij wordt verwezen naar het 'people@risk'-principe dat het aantal mensen binnen een overstromingsgevoelig gebied gelijk wil houden, dan wel verminderen. In de aanvraag wordt daar alleszins geen rekening mee gehouden gezien er wel 49 wooneenheden worden voorzien en waarbij het aantal people@risk daar een veelvoud zal bedragen en alleszins zal stijgen. Voormelde beleidsnota voorziet in een maximale bebouwbare oppervlakte van 10% van het totale perceel bij projecten groter dan 2.000m².
- In het eindrapport infiltratieonderzoek – 37655.R.01 – wordt het overstromingsrisico beoordeeld voor het projectgebied. Het onderzoek ontbreekt aan invloed van het project op de omgeving en mogelijke verhoging van de nu al grote kans op overstroming door pluviale bron (grote kans op overstromingsgevaar Transvaalstraat – Kroonstraat – Paul Krugerstraat alsook op een deel van het projectgebied). In het rapport wordt geconcludeerd dat het overstromingsrisico voor het gebied rondom het projectgebied alleen maar zal toenemen. Het risico voor de bestaande woningen is nu al hoog en zal alleen maar toenemen indien de projectzone wordt ontwikkeld volgens het voorgelegde plan.
- Uit het rapport blijkt ook dat op enkele locaties een lage tot zeer lage infiltratiecapaciteit werd vastgesteld wat wijst op een slechte doorlatendheid van de bodem. Ook is de uitvoering van de infiltratieproef slechts een momentopname waarbij slechts één enkele grondwaterstand deel uitmaakt van het onderzoek. Daarom is dit onderzoek niet representatief voor de grondwaterstanden die kunnen voorvallen tijdens verschillende seizoenen en kan dit rapport niet worden gebruikt voor het verkrijgen van een vergunning.
- In het rapport ontbreekt de studie voor de lozing (24/7 gedurende minimaal 1 jaar) van het bemalingswater gecombineerd met de grote kans op overstroming door pluviale bron. Gezien het nu al hoge risico, zal de situatie tijdens de projectfase enkel negatieve invloed hebben op het overstromingsrisico.
- De DWA-afvoer en de RWA-afvoer dienen aangesloten te worden op de bestaande gemengde riolering langsheen de Transvaalstraat. De rioleringsplannen beperken zich enkel tot de perceelsgrens en geven niet aan hoe er zal aangesloten worden op de RWA die zich (volgens het bemalingsrapport) minstens 90m verderop bevindt. De impact op de omgeving voor het aanleggen van de RWA op het openbaar domein valt niet te ontzien en dient mee uitgewerkt te worden alvorens een vergunning kan worden beoordeeld.
- In zijn algemeenheid wordt in het rapport omschreven dat de berekeningen slechts een theoretische benadering zijn en de werkelijkheid enkel kan worden vastgesteld door middel van metingen tijdens de projectfase. De resultaten van dit rapport zijn daarom niet sluitend en omdat de werkelijkheid pas kan worden vastgesteld tijdens de projectfase vragen wij een negatief advies aangaande de huidige bemalingsstudie.
- Het enige toegelaten lozingspunt bevindt zich in de Transvaalstraat op meer dan 90m afstand van de perceelsgrens van de projectzone. Er is geen plan uitgewerkt hoe dit lozingspunt zal worden geïntegreerd in de projectfase en wat de impact is op de omgeving, op de bestaande woningen, op het normale verkeer en op het werfverkeer. Er wordt ook geen rekening gehouden met de lozing van het bemalingswater gecombineerd met de grote kans op overstroming door pluviale bron.

- Er wordt een uitzondering op de verplichting van de verordening gevraagd; er is geen hemelwaterstudie. Dit roept ernstige juridische en technische vragen op.
- Er wordt gezwegen over toegang via het binnengebied naar ondergrondse parkeervolumes, en de impact op het water, terwijl de zone gekend is als zeer gevoelig grondwaterstromingsgebied
- De m.e.r.-screeningsnota geeft aan bij de beoordeling van de impact van de effecten van het project op het watersysteem als niet aanzienlijk. Er is wel degelijk een verregaande negatieve of schadelijke impact op het watersysteem.

Erfdienstbaarheden, Lichten en zichten, privacy

- door het appartementsgebouw van meer dan 15m hoog komt er inkijk van 42 appartementen in huizen en tuinen
- Met de huidige situatie is er geen inkijk: de huizen staan ver uit elkaar en in het midden is een mooi stuk groen, wat argument was voor bezwaarindiener om daar huis te kopen.
- privacy wordt geschonden.
- terrassen zijn nefast voor privacy.
- een beperking van het maximale aantal bouwlagen (3) zou sterk tegemoetkomen tot de privacy van de omwonenden.
- bezwaarindiener zal overal in de kijker lopen.
- De inkijk in aangrenzende tuinen en terrassen is niet toelaatbaar.
- een appartementsgebouw van 15.3m hoog is storend voor de omwonenden.
- Zonlicht en lichtinval worden weggenomen waardoor de leefbaarheid drastisch daalt.
- Zonnepanelen van de bezwaarindiener zullen minder zonlicht ontvangen.
- Moestuin van bezwaarindiener zal minder zonlicht ontvangen en nutteloos worden.
- De hoogte zal zonlicht wegnemen en verhinderen om energiezuinig te verwarmen.
- Het mooie/verre zicht zal verstoord worden door een enorm groot gebouw.
- Er wordt onvoldoende afstand voorzien tot de perceelsgrenzen.
- Achter de woningen van Paul Krugerstraat 55/57 liep een gezamenlijke gracht waarvan wegens werd gemaakt. De helft hiervan is slechts van dhr Leysen. Achter het gebouw ligt eveneens een strook van 0 tot 1m die niet aan dhr Leysen toebehoort.

Geluidsoverlast

- Het blijkt dat de bemaling voor een continue overlast zal zorgen voor de omwonenden. 24/7 Geluidsoverlast gedurende en periode van minimaal 1 jaar, waarbij zowel de dag als nachtrust zal worden verstoord.
- Door het aantal voorziene wooneenheden zal het risico op geluidsoverlast vergroten voor de omwonenden.
- Zoals het MER-rapport aangeeft, zal er onvermijdelijk een sterke toename zijn van het omgevingsgeluid die de norm overstijgt op de perceelsgrenzen (zowel dag als nacht). Er werd geen geluidstudie gemaakt, noch werden geluidbeperkende maatregelen uitgewerkt om de impact op de omgeving te beperken. Ook de gelijktijdigheid van verschillende geluidsbronnen werd niet in kaart gebracht, waardoor het niet valt in te schatten wat de werkelijke invloed zal zijn op de omgeving.
- Nachtwerk wordt in het MER-verslag niet uitgesloten, waardoor de nachtrust niet kan worden gegarandeerd voor het woongebied.
- Er zal tijdens de projectfase een aanzienlijke geluidsoverlast zijn welke negatieve invloed zullen hebben op beroepsactiviteiten van bezwaarindiener en de nachtrust van zijn gezin.

Procedure

- Bezwaarindiener heeft bezwaar tegen goedkeuren van het overdragen van grond die openbaar domein wordt. Het probleem is dat wanneer het openbaar domein vast ligt, dat gebouwen verschuiven geen optie meer is.
- bezwaarindiener hoopt dat bezwaar van hem en andere buurtbewoners serieus wordt genomen en dat er overleg kan plaatsvinden die beide partijen tevreden kan stellen. De mening en het welbevinden van de buurt is meer waard dan een zoveelste projectontwikkelaar die hier grof geld aan verdient.

- Bezwaarindiener dringt aan om de plannen van dit project te herbekijken met aandacht voor het beperken van de omvang en de hoogte van de verschillende wooneenheden en appartementen alsook met aandacht voor meer open ruimte en groen.
- Er is geen enkele vorm van communicatie geweest naar de buurt over dit project. Dit is niet alleen frustrerend, maar het zorgt ook voor het gevoel dat de belangen van de bewoners niet serieus worden genomen. In zo'n belangrijke beslissing zou transparantie en overleg met de buurt essentieel moeten zijn.
- De presentatie door de broers Leysen was veel te laat.
- Er werd zeer weinig informatie gegeven aan de bewoners.
- Bezwaarindiener (samen met nog veel andere burens) heeft geen aangetekend schrijven ontvangen. Dit is geen correcte gang van zaken.
- Het advies van de Brandweer werd enkel onder voorwaarde gunstig bevonden. Uit de huidige plannen is niet op te maken of aan de specifieke voorwaarden van de brandweer kan worden voldaan. Op basis van de specifieke voorwaarden van de Brandweer moet het voorstel opnieuw worden uitgewerkt en verwachten wij dat het omgevingsloket ook een nieuwe aanvraag tot verkavelingsvergunning zal opleggen aan de bouwheer.
- De plannen zijn voor een leek onvoldoende duidelijk. Voldoen ze aan voorschriften? Zijn ze juridisch sluitend?
- Er staat een foute schaal op het plan BLK19.
- In de voorschriften en het verkavelingsplan zijn tegenstrijdigheden, onduidelijkheden en fouten (privatief deel van lot 5 is keerstrook voor brandweer, voorschriften van loten 8,10,11 kloppen niet met loten en hun bestemming, lot 9 achtertuinstrook/zijtuinstrook/toegang naar ondergrondse parking, voorschriften en legende van tuinstroken stemmen niet overeen, trage verbinding naar Kroonstraat waarvan sprake staat niet op plannen,...)
- Het MER-rapport bevat geen risico-analyse en risico-beperkende maatregelen op zware ongevallen of rampen. Uit het MER-rapport blijkt dat er niet-in-kaart-gebrachte ondergrondse leidingen aanwezig zijn die mogelijk kunnen worden beschadigd.
- Bezwaarindiener is het niet eens met de nieuwe verkavelingswijziging, in de originele verkaveling ging het over halfopen eengezinswoningen (EGW) en de verkavelingswijziging betreft een groot gebouwencomplex en in een beperkte ruimte. Op het oude verkavelingsplan (2012) waren er 4 halfopen EGW getekend.
- De kosteloze overdracht van grond naar een onbekende eigenaar –de nieuwe eigenaar zou Stad Lier zijn, het transactie document vermeldt niet de naam van de begunstigde. We lezen wel op het rooilijnplan dat de overgedragen grond openbaar domein wordt. Ik benoem de begunstigde voorlopig "ontvanger". We begrijpen de voordelen van zulke transactie voor de overdrager en de begunstigde, de details doen er niet toe in dit bezwaar. Wat storend is aan deze transactie is dat de ontvanger ook meebeslist om de inrit BLK19 naast ons perceel te leggen. Daar hebben wij problemen mee mocht Stad Lier de ontvanger zijn, het moet immers objectief blijven en de uitslag van het openbaar onderzoek afwachten en pas dan de grondtransactie afwerken. Als Stad Lier de ontvanger is en ons verzet om geen inrit te leggen naast ons perceel verworpt, is het dan omdat ze partijdig zijn? Wie de ontvanger van de overgedragen grond ook mag zijn, de positie, breedte en de afstand perceelscheiding van de "weg naast Transvaalstraat 21" is al vastgelegd zonder communicatie naar de bewoners Transvaalstraat 21. Bezwaarindiener tekent bezwaar aan tegen die "constructie".
- Wie de ontvanger van de overgedragen grond ook mag zijn, de positie van EGW3 en EGW4 is vastgelegd zonder communicatie naar de bewoners Transvaalstraat-Kroonstraat. Bezwaarindiener tekent bezwaar aan tegen deze "constructie".
- De termijn van het openbaar onderzoek is te kort.

Andere

- De waarde van de woning van bezwaarindiener zal dalen door drukker buurt en zicht op megaproject, verlies van privacy
- De stad moet – gezien de klimaatsverandering- investeren in meer groen en niet in beton! Dat het onze stad mankeert aan een groene, duurzame langetermijnvisie is voor bezwaarindiener al langer duidelijk.
- Volgens bezwaarindiener is er een overaanbod aan appartementen in Lier.
- Dit project kan voor bezwaarindiener enkel doorgaan als er minstens 2 bouwlagen minder worden voorzien alsook dat het aantal parkeerplaatsen dat momenteel is

voorzien ook behouden blijft zodat de buurtbewoners mogelijk één of meerdere plaatsen kunnen aankopen en/of huren.

- Er blijkt onvoldoende, objectief onderzoek gedaan naar de noodzaak en behoefte van nieuwe groepswoningen in het woongebied tussen de Berlaarsesteenweg, Paul Krugerstraat, Transvaalstraat en Kroonstraat.
- In de bemalingsstudie werd ook vastgesteld dat een verhoogde concentratie voor nikkel en arseen kan aanwezig zijn in het bemalingswater waarbij het indelingscriterium wordt overschreden.
- De erbarmelijke staat van het wegdek in de Kroonstraat, Transvaalstraat en Paul Krugerstraat laat dit zwaar verkeer niet toe zonder mogelijke gevolgschade aan de bestaande woningen
- Door het groot aantal profiel- en structuurwijzigingen van het bodemprofiel (onderkeldering parking, liftputten, rioleringen, etc.) is er een groot risico op gevolgschade op de omliggende woningen
- Bronbemalingen zijn een groot onderschat risico en blijken moeilijk te verzekeren. De risico's zijn onvoldoende in kaart gebracht en uit de praktijk blijkt ook dat deze risico's onvoldoende worden beheerst.
- Er kan accidenteel bodemverontreiniging ontstaan (lekkages brandstofleidingen, morsverliezen oliën en mogelijk andere calamiteiten) welke door de grondverzetwerken zich verder kan verspreiden naar de omgeving.
- Er werd aangetoond dat binnen het projectgebied overwegend verstoorde bodems (antropogene gronden) voorkomen. Bijkomend geeft de aannemer aan dat de kans reëel is op bijkomende profielwijzigingen van de bodem en wordt een negatief effect uitgesproken. Het spreekt voor zich dat zulke risico's in een woongebied absoluut moeten worden vermeden
- Emissie door opwaaiend stof en emissie van fossiele brandstoffen van werfvoertuigen zal de lokale luchtkwaliteit tijdens de werkzaamheden negatief beïnvloeden. De luchtvervuiling en verlaging van de luchtkwaliteit zal een hoge impact hebben op de vele gezinnen met kleine kinderen op de aanliggende percelen en het ouderentehuis in de nabije omgeving
- In het MER-dossier staat dat de aanleg van het BEO-veld tijdens exploitatie (?) wordt uitgevoerd. Dit lijkt zowel planmatig als technisch niet haalbaar om een BEO-veld pas na plaatsing van het gebouw uit te voeren. Verder zijn de risico's op de omgeving groot, waarbij bodemverzakkingen, verontreinigingen van het grondwater, verstoring van de lokale waterhuishouding, beschadigingen van omliggende bouwconstructies, bronbemaling..

Evaluatie:

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

De hoogte en woningdichtheid zijn niet inpasbaar tussen de eengezinswoningen rondom.

De 45°regel is een algemeen gehanteerde richtlijn, deze kan genomen worden vanop gebouwen op de perceelsgrenzen.

De inrichting van het openbaar domein kan beter, maar de beoordeling wordt ook gemaakt met de overweging van kosten voor onderhoud ervan.

Er is inderdaad geen totaalplan van het binnengebied noch connectie naar de naastliggende eigendommen van zelfde eigenaar.

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

Het dwars inplanten van de gebouwen in een binnengebied is een aanvaardbare oplossing om het binnengebied te ontwikkelen.

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

Het advies van mobiliteit legt enkel een voorwaarde op dat de parkeerdruk niet mag afgewenteld worden op het openbaar domein.

Over het bijkomend verkeer en de parkeerdruk in de omgeving werd echter geen mobiliteitsstudie opgesteld. Dit is nodig om een objectieve beoordeling te kunnen maken over de veelheid van bezwaren over mobiliteit en verkeer.

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

De aanleg van nieuwe wegenis en openbaar domein is een noodzaak voor het kunnen ontwikkelen van een binnengebied.

Wel bijgetreden: Om de achtertuinen te bereiken is een toegangsweg een goede optie, hier kan door de ontwerper over worden nagedacht.

Elke bijkomende bebouwing zorgt voor een grotere drukte. Redelijkerwijze kan veronderstelt worden dat de bijkomende hinder kan beperkt worden tot een aanvaardbaar niveau mits een aangepast verkeersbeleid.

De brandweer bracht voorwaardelijk gunstig advies uit.

Concreet bindende details maken geen deel uit van een omgevingsvergunningsaanvraag.

Snelheidsbeperkingen worden niet geregeld in een omgevingsvergunningsaanvraag.

De verschillende elementen uit de bezwaren betreffende **wateroverlast** moeten worden bijgetreden om volgende redenen:

De aanvraag betreft een verkavelingsvergunning inclusief de aanleg van wegeniswerken. Overeenkomstig artikel 11 van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening Hemelwater dient voor elk project met nieuwe of heraan te leggen wegenis een collectieve infiltratievoorziening verplicht voorzien te worden, gedimensioneerd conform artikel 8, §4. Als er om technische redenen geen collectieve infiltratievoorziening kan worden aangelegd, wordt een collectieve buffervoorziening, gedimensioneerd conform artikel 9, aangelegd als de in rekening te brengen afwaterende oppervlakte groter dan of gelijk is aan 1000 vierkante meter. De afwaterende oppervlakte is gelijk aan de aan te sluiten wegverharding vermeerderd met 80 vierkante meter per bebouwbaar perceel binnen het project of per bebouwbaar perceel dat grenst aan het openbaar domein. De verplichtingen op de individuele percelen, vermeld in de artikelen 7, 8 en 9 van dit besluit, blijven van toepassing.

Het dossier bevat onvoldoende gegevens om na te gaan of de aanvraag voldoet aan artikel 11 van de GSVH. Er werd geen hemelwaterstudie toegevoegd aan het dossier.

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

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

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

Hinder van geluid valt onder het politiereglement.

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

Wel bijgetreden: een goedkeuring over het openbaar domein bemoeilijkt de mogelijkheid het verschuiven van de gebouwen

Wel bijgetreden: partijdigheid kan mogelijk zijn want de ontvanger van de grond is stad Lier, welke inderdaad ook de vergunningverlenende overheid is.

Wel: Een vooroverleg met de buurtbewoners is een aan te raden piste.

Wel bijgetreden: partijdigheid kan mogelijk zijn want de ontvanger van de grond is stad Lier, welke inderdaad ook de vergunningverlenende overheid is.

Niet: het feit dat bezwaarindieners geen brief kreeg nam niet weg van een bezwaar in te dienen.

Niet: fouten of onduidelijkheden in de aanvraag vallen onder de verantwoordelijkheid van de architect die het dossier opmaakt in eer en geweten.

Niet: Het invullen van het MER-rapport valt onder de verantwoordelijkheid van de architect.

Niet: de site betreft geen vroegere verkaveling.

Niet: de termijn van een openbaar onderzoek ligt wettelijk vast op 30 dagen

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

De vermeende waardevermindering is geen stedenbouwkundig issue.

De stad werkt aan het beleidsplan ruimte Lier om een visie te maken over het grondgebied.

De elementen met betrekking tot de bronbemaling (voor de bouwput), de aanwezigheid van mogelijke bodemverontreiniging en de aanleg van een BEO-veld kunnen niet worden bijgetreden: dit zijn aspecten die pas later in de omgevingsvergunning voor de bouw van de woongelegenheden aan bod komen.

In dat stadium van de vergunning zullen de specifieke milieueffecten en risico's onderzocht worden en wordt er nagegaan of de effecten op de omgeving tot een aanvaardbaar niveau kunnen beperkt worden. Indien dit niet het geval is, zal middels de oplegging van bijzondere milieuvoorwaarden deze nadelige effecten ondervangen worden. Is er geen remedie mogelijk, dan kan de vergunning geweigerd worden.

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

12. Archeologienota

De aanvraag ligt niet in een (gedeeltelijk) vastgestelde archeologische zone; de perceeloppervlakte is $\geq 3000 \text{ m}^2$ (4436m².) Een archeologienota is zodoende vereist.

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

De aangevraagde werken van enkel deze aanvraag stemmen overeen met de werken in de archeologienota. Het project is echter onlosmakelijk verbonden met het project aan de Paul Krugerstraat 45-51.

“De maatregelen in de archeologienota waarvan akte werd genomen op 1/11/2024 met referentienummer **ID 31182** moeten uitgevoerd worden overeenkomstig het programma in diezelfde archeologienota, de voorwaarden bij de aktename, en het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013. Na de uitvoering ervan moet een nota gemeld worden voor aktename. De maatregelen in deze nota moeten uitgevoerd worden overeenkomstig het programma in die nota, de voorwaarden bij de aktename, en het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013.”

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

De aanvraag heeft betrekking op een project als vermeld in bijlage III van het besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2004 houdende vaststelling van de categorieën van projecten. Dit zijn de categorieën van projecten waarvoor een projectmilieueffectrapportage of een project-m.e.r.-screeningsnota moet worden opgesteld.

De aanvraag heeft meer bepaald betrekking op volgende rubriek :

10. Infrastructuurprojecten

b) stadsontwikkelingsprojecten, met inbegrip van de bouw van winkelcentra en parkeerterreinen (projecten die niet onder bijlage II vallen)

(*) Bij de aanvraag werden de MER-screeningsgegevens op het omgevingsloket ingevuld. De m.e.r.-screening wordt in het volgende punt besproken.

MER-screening

Een m.e.r.-screening houdt in dat nagegaan wordt of het project, in het licht van zijn concrete kenmerken, de concrete plaatselijke omstandigheden en de concrete kenmerken van zijn potentiële milieueffecten, aanzienlijke milieueffecten kan hebben. Zo er aanzienlijke milieueffecten kunnen zijn, dan moet een milieueffectrapport worden opgemaakt.

Op basis van het aanvraagdossier kan aangenomen worden dat de opmaak van een project-MER geen meerwaarde zal zijn bij het beoordelen of het project aanzienlijke milieueffecten zal veroorzaken. Er wordt geoordeeld dat het project niet MER-plichtig is.

stikstofdecreet

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

Sinds 23 februari is het stikstofdecreet van kracht en heeft het invloed op alle nieuwe aanvragen tot omgevingsvergunning.

Stikstof kan schadelijk zijn voor kwetsbare natuurgebieden (habitats) en tast de biodiversiteit aan. Daarom neemt Vlaanderen maatregelen om de stikstofuitstoot te verminderen en de natuur te herstellen. Dit is gericht op het behalen van de Europese natuurdoelen (Natura 2000) en het beschermen van onze gezondheid.

Het project ligt op ongeveer 1120 meter van het habitatrichtlijngebied 'Historische fortengordels van Antwerpen als vleermuizenhabitats: Fort van Lier, KDW 15'.

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

- Het aantal vervoersbewegingen voor licht verkeer van de bijkomende wooneenheden wordt bepaald als volgt: $129,27 \text{ vervoersbewegingen/dag} \times 4 \text{ personen} \times 365 \text{ dagen/jaar} = 188734 \text{ vervoersbewegingen/jaar}$.

- De VITO-tabel voor licht verkeer DMverkeer_analyse.pdf geeft aan dat bij een KDW van 6 kg N/(ha*jaar) en een afstand van 0 m er 70.000 lichte vervoersbewegingen (hieronder vallen personenwagens, bestelwagens, moto's en mopeds) per jaar mogelijk zijn zonder de 1% drempel te overschrijden. De 188734 jaarlijkse lichte vervoersbewegingen, zoals begroot voor deze aanvraag, zijn ruim meer dan 70.000 jaarlijkse vervoersbewegingen. Bijgevolg zal de impactscore in de fase na de aanleg groter zijn dan 1%. Er is een passende beoordeling nodig.

Er wordt een betekenisvolle aantasting verwacht van de aanwezige natuurwaarden.

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 habitatrichtlijngebied en VEN- en/of IVON-gebied. Er wordt geen betekenisvolle aantasting verwacht van de aanwezige natuurwaarden.

14. Sloopopvolgingsplan

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

- **niet-residentiële gebouwen met een bouwvolume groter dan 1.000 m³.**
- infrastructuur- en wegeniswerken waarvoor een omgevingsvergunning nodig is, tenzij het volume van het werk kleiner is dan 250 m³.

Een sloopopvolgingsplan is aan de vergunningsaanvraag toegevoegd.

15. Algemene conclusie en advies gemeentelijke omgevingsambtenaar

Aangezien de voorgelegde aanvraag niet in overeenstemming is met alle bepalingen uit de Vlaamse Codex moet een ongunstig advies gegeven worden en moet de omgevingsvergunning geweigerd worden om volgende redenen:

- **Andere functies dan wonen kunnen niet worden toegestaan, enkel nevenfuncties complementair aan het wonen dus <100m² en < dan de helft van de woonfunctie**
- **De gevelbreedtes van woningen moeten minstens 7 m zijn**
- **De bouwhoogte moet zakken naar max 12m**
- **De gemeenteraad van 23 mei 2025 heeft negatief beslist over de zaak der wegen. De vergunning moet geweigerd worden.**
- **De brandvoorzorgsmaatregelen in het advies van 3 februari 2025 onder ref. P20715-001/01 moeten strikt worden nageleefd.**
- **Alle voorwaarden van het advies van Fluvius Mechelen dd 20 januari 2025 moeten strikt worden nageleefd.**
- **De voorwaarden van het advies van Wyre dd 9 januari 2025 onder ref. 25176827 moeten strikt worden nageleefd.**
- **Proximus**
 - o Een finale netwerkanalyse zal gebeuren na ontvangst van het vergunde plan.
 - o Uitbreiding van de telecominfrastructuur van Proximus is ten laste van de aanvrager.

- o Van zodra vergund en minimaal 6 maanden voor winddicht dient de aanvrager zijn project kenbaar te maken bij Proximus door het downloadbaar formulier (zie onderstaande URL) ingevuld te versturen naar werf.a2@proximus.com .
<https://www.proximus.be/dam/jcr:ffc363f8-2d58-4d85-9df7-fbda9694f859/cdn/sites/iportal/documents/pdfs/res/PXM-10916-PACK-Aanvraag-vooraanleg~2019-01-25-15-33-13~cache.pdf>
- o De Proximus infrastructuur dient proactief voorzien te worden in het project. De technische documentatie hiervoor wordt ter beschikking gesteld na ontvangst van het vergunde plan.
- o Proximus wenst betrokken te worden bij alle coördinatievergaderingen via werfcoordinatie@proximus.com.
- Regels voor verkaveling bv technisch document p. 59 + artikel 11 en 12 GSVH Indien wegenis: verplicht om een collectief systeem te voorzien - dossier is onvolledig.
- Alle voorwaarden van het advies van Pidpa Riolering dd 9 januari 2025 onder ref. L-28-424/ 204852, moeten strikt worden nageleefd.
- Alle voorwaarden van het advies van Pidpa Distributie leidingen dd 11 februari 2025 onder ref. D-28-203/204852, moeten strikt worden nageleefd.
- riolering
- Het voorwaardelijk gunstig advies van Pidpa met betrekking tot de riolering wordt integraal bijgetreden.
-
- Wegenis/rooilijn
- Inname 11 (ter hoogte van de parkeerplaatsen voor deelwagens) wordt enkel bovengronds (boven de waterdichting van de kelder én bescherming van de waterdichting) bij het openbaar domein gevoegd. De stad Lier kan niet aansprakelijk gesteld worden voor eventuele schade aan de waterdichting van de kelder.
-
- Afspraken en kosten omtrent afsluitingen tussen toekomstig openbaar domein en private percelen zijn een last van de vergunning. Afsluitingen dienen onderhoudsvriendelijk uitgevoerd te worden, rekening houdend met het verhardingstype of groenaanleg die er aan grenst.
- In de groenzones dient vóór start van de aanleg de volledige verharding van de eventuele tijdelijke werfweg weggenomen te worden.
- Ter plaatse van de aansluiting van het nieuwe openbaar domein en de bestaande Transvaalstraat dient de boordsteen verlaagd te worden en samen met de kantstrook aangelegd in ter plaatse gestort beton. In het voetpad dient een aangepast legverband in betonstraatstenen duidelijk de inrit aan te geven. Ter plaatse van de inrit wordt het voetpad aangelegd op een fundering van mager beton en een legbed van gestabiliseerd zand. Waar bestaande boordstenen verlaagd zijn en zich in nieuwe toestand niet langer aan een inrit bevinden, worden deze vervangen door boordstenen in opstand.
-
- Groen
- Voor de aanleg van groen op het (toekomstige) openbaar domein is het programma van eisen van toepassing (zie bijlage) Dit is verplicht toe te passen op grondgebied van Lier vanaf januari 2025. Verder zijn ook alle richtlijnen volgens de posters werken rond bomen, levering van bomen en ontwerp van bomen van toepassing.
- De kleinere bomen aan de rechterzijde van de inrit dienen geschrapt te worden. Ivaremvraagt de OCT's op deze locatie te voorzien. In het kader van de zichtbaarheid van de OCT's kan in deze zone geen groen, met uitzondering van (intensief) grasland, voorzien worden. Voor de volledige strook rechts van de rijweg wordt in functie van onderhoud en zichtbaarheid intensief grasland voorgeschreven.
- De groenstroken langs de zij- en voorgevels van de 7 ééngezinswoningen dienen onderhouden te worden door de respectievelijke eigenaars van de woningen. Deze afspraak geldt als voorwaarde bij de verkavelingsvergunning. De grasbetontegels zullen na definitieve oplevering door de stad onderhouden worden.
- Op de groenaanleg geldt een garantie- en onderhoudsperiode van 2 jaar na voorlopige oplevering. In het kader van inboet gedurende de garantieperiode kan deze garantie- en onderhoudsperiode verlengd worden.

-
- **Huisvuilophaling**
- **Het advies van IVAREM is om een sorteerstraat aan te leggen voor drie fracties (in 3 containers):**
 - * Restafval
 - * PMD
 - * Papier en karton (PK)
- **De bewoners van de wooneenheden die gelegen zijn aan de Paul Krugerstraat kunnen hun afval aanbieden aan de Paul Krugerstraat (voor huis-aan-huisophaling), maar kunnen eveneens gebruik maken van de sorteerstraat. Dit kan bepaald worden door de stad Lier. De capaciteit van de ondergrondse containers is echter ruim voldoende voor gebruik door alle bewoners van alle wooneenheden. De bewoners van de overige wooneenheden dienen verplicht gebruik te maken van de sorteerstraat.**
- **De sorteerstraat kan voorzien worden zoals besproken op Gecoro en voorgesteld op het masterplan (17/04/24), langs de toegangsweg aan de Transvaalstraat.**
- **Betreffende de financiële lasten is het retributiereglement van de stad Lier van toepassing.**
- **Het project dient een last bescheiden wonen te realiseren conform de Vlaamse Codex Wonen. De last bescheiden wonen wordt bij voorkeur in natura uitgevoerd.**
- **de mogelijkheid tot doorwaardbaarheid zit buiten deze aanvraag. De verbinding vanuit de Paul Krugerstraat 45-53 is onlosmakelijk verbonden aan deze aanvraag maar zat in een aparte omgevingsvergunningsaanvraag.**
- **Mobiliteit: Er is echter meer te beoordelen dan het project zelf: De parkeerdruk en mobiliteit in de omgeving, de fietsenstalling op naastliggend perceel aan de Paul Krugerstraat, niet opgenomen in deze aanvraag. Alsook de parkeerkelder.**
- **Aercheologienota: Het project is echter onlosmakelijk verbonden met het project aan de Paul Krugerstraat 45-51.**
- **De hoeveelheid en elementen die werden bijgetreden uit de verschillende bezwaren zijn van die aard dat een ongunstig advies op de ingediende aanvraag genoodzaakt is.**
- **Stikstofdecreet: Er wordt een betekenisvolle aantasting verwacht van de aanwezige natuurwaarden.**

16. 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 16/06/2025:

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

Art. 1:

Het college beslist dat een proces verbaal van sluiting wordt opgemaakt met de melding dat er 33 bezwaarschrift(en) werden ingediend.

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

Art. 2:

De aanvraag ingediend door de heer Georges Leysen en de heer Marc Leysen inzake verkavelen in 10 loten-Wagenmakers, gelegen Transvaalstraat 19, 2500 Lier te weigeren om volgende redenen.

- Andere functies dan wonen kunnen niet worden toegestaan, enkel nevenfuncties complementair aan het wonen dus <100m² en < dan de helft van de woonfunctie
- De gevelbreedtes van woningen moeten minstens 7 m zijn
- De bouwhoogte moet zakken naar max 12m
- De gemeenteraad van 23 mei 2025 heeft negatief beslist over de zaak der wegen. De vergunning moet geweigerd worden.
- De brandvoorzorgsmaatregelen in het advies van 3 februari 2025 onder ref. P20715-001/01 moeten strikt worden nageleefd.
- Alle voorwaarden van het advies van Fluvius Mechelen dd 20 januari 2025 moeten strikt worden nageleefd.
- De voorwaarden van het advies van Wyre dd 9 januari 2025 onder ref. 25176827 moeten strikt worden nageleefd.
- Proximus
 - o Een finale netwerkanalyse zal gebeuren na ontvangst van het vergunde plan.
 - o Uitbreiding van de telecominfrastructuur van Proximus is ten laste van de aanvrager.
 - o Van zodra vergund en minimaal 6 maanden voor winddicht dient de aanvrager zijn project kenbaar te maken bij Proximus door het downloadbaar formulier (zie onderstaande URL) ingevuld te versturen naar werf.a2@proximus.com .
<https://www.proximus.be/dam/jcr:ffc363f8-2d58-4d85-9df7-fbda9694f859/cdn/sites/iportal/documents/pdfs/res/PXM-10916-PACK-Aanvraag-vooraanleg~2019-01-25-15-33-13~cache.pdf>
 - o De Proximus infrastructuur dient proactief voorzien te worden in het project. De technische documentatie hiervoor wordt ter beschikking gesteld na ontvangst van het vergunde plan.
 - o Proximus wenst betrokken te worden bij alle coördinatievergaderingen via werfcoördinatie@proximus.com.
- Regels voor verkaveling bv technisch document p. 59 + artikel 11 en 12 GSVH Indien wegenis: verplicht om een collectief systeem te voorzien - dossier is onvolledig.
- Alle voorwaarden van het advies van Pidpa Riolering dd 9 januari 2025 onder ref. L-28-424/ 204852, moeten strikt worden nageleefd.
- Alle voorwaarden van het advies van Pidpa Distributie leidingen dd 11 februari 2025 onder ref. D-28-203/204852, moeten strikt worden nageleefd.
- riolering
- Het voorwaardelijk gunstig advies van Pidpa met betrekking tot de riolering wordt integraal bijgetreden.
-
- Wegenis/rooilijn
- Inname 11 (ter hoogte van de parkeerplaatsen voor deelwagens) wordt enkel bovengronds (boven de waterdichting van de kelder én bescherming van de waterdichting) bij het openbaar domein gevoegd. De stad Lier kan niet aansprakelijk gesteld worden voor eventuele schade aan de waterdichting van de kelder.
-
- Afspraken en kosten omtrent afsluitingen tussen toekomstig openbaar domein en private percelen zijn een last van de vergunning. Afsluitingen dienen onderhoudsvriendelijk uitgevoerd te worden, rekening houdend met het verhardingstype of groenaanleg die er aan grenst.
- In de groenzones dient vóór start van de aanleg de volledige verharding van de eventuele tijdelijke werfweg weggenomen te worden.
- Ter plaatse van de aansluiting van het nieuwe openbaar domein en de bestaande Transvaalstraat dient de boordsteen verlaagd te worden en samen met de kantstrook aangelegd in ter plaatse gestort beton. In het voetpad dient een aangepast legverband in betonstraatstenen duidelijk de inrit aan te geven. Ter plaatse van de inrit wordt het voetpad aangelegd op een fundering van magere beton en een legbed van gestabiliseerd zand. Waar bestaande boordstenen verlaagd zijn en zich in nieuwe toestand niet langer aan een inrit bevinden, worden deze vervangen door boordstenen in opstand.

-
- Groen
- Voor de aanleg van groen op het (toekomstige) openbaar domein is het programma van eisen van toepassing (zie bijlage) Dit is verplicht toe te passen op grondgebied van Lier vanaf januari 2025. Verder zijn ook alle richtlijnen volgens de posters werken rond bomen, levering van bomen en ontwerp van bomen van toepassing.
- De kleinere bomen aan de rechterzijde van de inrit dienen geschrapt te worden. Ivareem vraagt de OCT's op deze locatie te voorzien. In het kader van de zichtbaarheid van de OCT's kan in deze zone geen groen, met uitzondering van (intensief) grasland, voorzien worden. Voor de volledige strook rechts van de rijweg wordt in functie van onderhoud en zichtbaarheid intensief grasland voorgeschreven.
- De groenstroken langs de zij- en voorgevels van de 7 ééngezinswoningen dienen onderhouden te worden door de respectievelijke eigenaars van de woningen. Deze afspraak geldt als voorwaarde bij de verkavelingsvergunning. De grasbetontegels zullen na definitieve oplevering door de stad onderhouden worden.
- Op de groenaanleg geldt een garantie- en onderhoudsperiode van 2 jaar na voorlopige oplevering. In het kader van inboet gedurende de garantieperiode kan deze garantie- en onderhoudsperiode verlengd worden.
-
- Huisvuilophaling
- Het advies van IVAREM is om een sorteerstraat aan te leggen voor drie fracties (in 3 containers):
 - * Restafval
 - * PMD
 - * Papier en karton (PK)
- De bewoners van de wooneenheden die gelegen zijn aan de Paul Krugerstraat kunnen hun afval aanbieden aan de Paul Krugerstraat (voor huis-aan-huisophaling), maar kunnen eveneens gebruik maken van de sorteerstraat. Dit kan bepaald worden door de stad Lier. De capaciteit van de ondergrondse containers is echter ruim voldoende voor gebruik door alle bewoners van alle wooneenheden. De bewoners van de overige wooneenheden dienen verplicht gebruik te maken van de sorteerstraat.
- De sorteerstraat kan voorzien worden zoals besproken op Gecoro en voorgesteld op het masterplan (17/04/24), langs de toegangsweg aan de Transvaalstraat.
- Betreffende de financiële lasten is het retributiereglement van de stad Lier van toepassing.
- Het project dient een last bescheiden wonen te realiseren conform de Vlaamse Codex Wonen. De last bescheiden wonen wordt bij voorkeur in natura uitgevoerd.
- de mogelijkheid tot doorwaardbaarheid zit buiten deze aanvraag. De verbinding vanuit de Paul Krugerstraat 45-53 is onlosmakelijk verbonden aan deze aanvraag maar zat in een aparte omgevingsvergunningsaanvraag.
- Mobiliteit: Er is echter meer te beoordelen dan het project zelf: De parkeerdruk en mobiliteit in de omgeving, de fietsenstalling op naastliggend perceel aan de Paul Krugerstraat, niet opgenomen in deze aanvraag. Alsook de parkeerkelder.
- Aercheologienota: Het project is echter onlosmakelijk verbonden met het project aan de Paul Krugerstraat 45-51.
- De hoeveelheid en elementen die werden bijgetreden uit de verschillende bezwaren zijn van die aard dat een ongunstig advies op de ingediende aanvraag genoodzaakt is.
- Stikstofdecreet: Er wordt een betekenisvolle aantasting verwacht van de aanwezige natuurwaarden.

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 bouwysische 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]^[2]^[3]

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;^[1]^[2]^[3]

4° het college van burgemeester en schepenen als het tijdig advies heeft verstrekt of als het ten onrechte niet om advies werd verzocht;^[1]^[2]^[3]

5° de leidend ambtenaar van het Departement Leefmilieu, Natuur en Energie of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde;^[1]^[2]^[3]

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]^[2]^[3]

1° de dag na de datum van de betekening van de bestreden beslissing voor die personen of instanties aan wie de beslissing betekend wordt;^[1]^[2]^[3]

2° de dag na het verstrijken van de beslissingstermijn als de omgevingsvergunning in eerste administratieve aanleg stilzwijgend geweigerd wordt;^[1]^[2]^[3]

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.

Katrijn Bosschaerts
Algemeen Directeur

Rik Verwaest
Burgemeester