



Dossiernummer **V2024/13/OMV_2024113761**

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

De aanvraag ingediend door VDP FINANCE namens ELEMENTS DEVELOPMENT NV gevestigd te Aragonstraat 1/1 te 2500 Lier, werd per beveiligde zending verzonden op 20 december 2024.

De aanvraag werd ontvankelijk en volledig verklaard op 18 januari 2025.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein, gelegen Antwerpsesteenweg 65, 67, 69, 131, 133 en 135, 2500 Lier, kadastraal bekend: afdeling 3 sectie F nrs. 297L2, 298F4, 298G4, 298D4, 298A4, 298E4, 310P10, 310W10, 310M9, 310R10, 310L4, 310V9, 310Y3, 311Z3, 311A7, 311A4, 311P3, 311E5, 311F4, 311R6, 311E6, 311P2, 311R5, 319C4, 319C5, 319K5, 319G5, 319B5, 319A5, 319X4 en 321F.

Het betreft een aanvraag tot het verkavelen noordelijke stationsomgeving.

De aanvraag betreft een aanvraag voor een nieuwe verkaveling.

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

- Slopen / Verwijderen
- Slopen / Verwijderen
- Slopen / Verwijderen
- Slopen / Verwijderen
- Slopen / Verwijderen
- Slopen van vrijstaande gebouwen of constructies
- Slopen van vrijstaande gebouwen of constructies
- Slopen van vrijstaande gebouwen of constructies
- Slopen van vrijstaande gebouwen of constructies
- Het reliëf van de bodem aanzienlijk wijzigen
- Hoogstammige bomen vellen
- Aanleg van nieuwe verkeersweg

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 ten noorden van de stationssite te Lier, binnen een driehoekig bouwblok, gevormd door de spoorweg, Antwerpsesteenweg en Zuid-Australiëlaan.

Beschrijving van de aanvraag

Het verkavelingsontwerp betreft het opdelen in 5 loten voor meergezinswoningen, bedrijvigheid, gemeenschapsvoorzieningen met wegenis en infrastructuurwerken en terreinaanleg.

Men voorziet 4 projectzones met een kader voor het ontwikkelen van een combinatie van meergezinswonen, hoogwaardige bedrijvigheid en nevenfuncties zoals kantoren zonder baliefunctie, (ho)reca, vrije beroepen, en een vijfde projectzone voor een toegang tot een toekomstige ondertunneling van het spoor gecombineerd met een fietsenstalling.

Voor lot 1 is een hoogte voorzien van max 6 bouwlagen voor kantoren en appartementen bovenop een gelijkvloerse bouwlaag met hoogwaardige bedrijvigheid. De maximumhoogte bedraagt 26.5m. Het hoogste deel richt zich naar het nieuw te realiseren plein.

Functies die hinder kunnen veroorzaken aan de omwonenden moeten getoetst worden door duiding te brengen inzake de verschillende milieueffecten en veiligheidsaspecten.

Per 100m² tuinzone moet minimaal één hoogstammige, staanplaats geschikte boom worden aangeplant, dewelke tevens als inheems kan worden beschouwd of gebruikmakend van een klimaatbestendige variëteit.

Het parkeren wordt voorzien op een ondergrondse laag, waarmee het maaiveld maximaal autovrij kan worden gehouden. Het fietsparkeren wordt voorzien op het maaiveldniveau binnen het lot 1.

Voor lot 2 is een hoogte voorzien van max 6 bouwlagen voor appartementen. De maximumhoogte bedraagt 21m. Het hoogste deel richt zich naar het nieuw te realiseren stadspark.

Aan de wegenis richting het centrale plein (noordzijde van het lot 2) kunnen op het gelijkvloers nevenfuncties worden toegelaten, complementair aan het wonen, zoals kantoorfunctie, vrij beroep en dienstverlening, mits de woonfunctie behouden blijft als hoofdfunctie. Tevens kan aan deze zijde een centraal pakketpunt worden ingericht voor alle bewoners en exploitanten van de loten 1, 2, 3 en 4.

Per 100m² onbebouwde ruimte moet minimaal één hoogstammige, staanplaats geschikte boom worden aangeplant, dewelke tevens als inheems kan worden beschouwd of gebruikmakend van een klimaatbestendige variëteit.

Het parkeren wordt voorzien op een ondergrondse laag, waarmee het maaiveld maximaal autovrij kan worden gehouden. Het fietsparkeren voor bewoners wordt voorzien op het gelijkvloers niveau binnen het bouwvolume. Het fietsparkeren tbv. bezoekers wordt voorzien als een integrale oplossing op het maaiveldniveau binnen het lot 2.

Voor lot 3 is een hoogte voorzien van max 5 bouwlagen boven een gelijkvloerse bouwlaag voor het deel van het lot dat zich richt op het nieuw te realiseren plein (noordelijk stationsplein), met een maximale totale bouwhoogte van 22,00m.

Maximaal 5 bouwlagen met een totale hoogte van 16,50m, af te bouwen naar maximaal 4 bouwlagen met een maximale totale hoogte van 13,00m richting de achtertuinen aan de Antwerpsesteenweg.

Voor de delen die getroffen worden door een verplichte bouwlijn, waar een nevenfunctie is toegelaten, is het toegestaan de bouwhoogte van de gelijkvloerse bouwlaag (plint) met 1,00m te verhogen (en als zodanig de totale maximale hoogte).

Voor het deel van het lot 3 gericht op het nieuw te realiseren plein (noordelijk stationsplein), kan het gelijkvloerse niveau volledig voorzien worden voor aan het wonen verwante, publiekgerichte buurtondersteunende (neven-)functie (kleinschalige handel, reca, vrije beroepen, socio-culturele inrichtingen, dienstverlening zonder loketfunctie, kleinschalige niet-luidruchtige recreatievoorzieningen), dewelke geen hinder vormt voor de woonkwaliteit. De functie kan worden uitgebreid naar het bovenliggende eerste verdiep, waarbij tevens kantoren zonder baliefunctie kunnen worden toegelaten.

Buiten het deel, gericht op het plein, zijn enkel op de gelijkvloerse bouwlaag van de delen aan de wegenis richting het centrale plein (zuid- en oostzijde) nevenfuncties toegelaten: op het gelijkvloers kunnen enkel nevenfuncties, complementair aan het wonen, worden toegelaten zoals kantoorfunctie, vrij beroep en dienstverlening, mits de woonfunctie behouden blijft als hoofdfunctie, uitgezonderd de delen getroffen door een verplichte bouwlijn waar het gelijkvloers volledig kan worden ingenomen door functies, complementair aan het wonen, zoals een kantoorfunctie, vrije beroepen, dienstverlening zonder loketfunctie toegelaten. Buiten deze zone zijn geen nevenfuncties toegestaan.

De onbebouwde ruimte wordt ingericht als landschappelijk aangelegde tuin. Minstens 60% van de oppervlakte dient effectief als groen met gras, bodembedekkers, planten en heesters te

worden aangelegd, met maximale toepassing van inheemse en streekeigen beplanting of klimaatbestendige variëteit.

Per 100m² onbebouwde ruimte moet minimaal één hoogstammige, staanplaats geschikte boom worden aangeplant, dewelke tevens als inheems kan worden beschouwd of gebruikmakend van een klimaatbestendige variëteit.

Het parkeren wordt voorzien op een ondergrondse laag, waarmee het maaiveld maximaal autovrij kan worden gehouden. Het fietsparkeren voor bewoners wordt voorzien op het gelijkvloers niveau binnen het bouwvolume. Het fietsparkeren tbv. bezoekers wordt voorzien als een integrale oplossing op het maaiveldniveau binnen het lot 3.

Voor lot 4 is een hoogte voorzien van max 7 bouwlagen voor kantoren en appartementen. De maximumhoogte bedraagt 25.5m. Het hoogste deel richt zich naar het nieuw te realiseren plein en de spoorzijde.

Maximaal 5 bouwlagen met een totale hoogte van 16,50m, af te bouwen naar maximaal 4 bouwlagen met een maximale totale hoogte van 13,00m richting de achtertuinen aan de Antwerpsesteenweg.

Het gelijkvloerse niveau kan volledig worden ingezet worden voor een nevenbestemming, aangevuld met ondersteunende functies van de hoofdbestemming (stijgkern, bergingen, ...).

Toegestane nevenbestemmingen:

- Kleinschalige handelszaken van maximaal 150m² netto verkoopsoppervlakte;
- Reca;
- Kantoren, vrije beroepen en dienstverlening zonder loketfunctie.

De nevenbestemmingen mogen geen hinder (geluid, geur, veiligheid, ...) vormen voor de woonkwaliteit.

Per 100m² onbebouwde ruimte moet minimaal één hoogstammige, staanplaats geschikte boom worden aangeplant, dewelke tevens als inheems kan worden beschouwd of gebruikmakend van een klimaatbestendige variëteit.

Het parkeren wordt voorzien op een ondergrondse laag, waarmee het maaiveld maximaal autovrij kan worden gehouden. Het fietsparkeren voor bewoners wordt voorzien op het gelijkvloers niveau binnen het bouwvolume. Het fietsparkeren tbv. bezoekers wordt voorzien als een integrale oplossing op het maaiveldniveau binnen het lot 4.

Voor lot 5 is een hoogte voorzien van max 4.5m boven het maaiveld.

Het voorziet een open of (deels) gesloten volume in functie van de ontsluiting van een te realiseren onderdoorgang onder het spoor en een(meerlagige) Fietsenstalling. Daarnaast kan uitzonderlijk de eventuele plaatsing van een ticketautomaat worden toegestaan. Overige constructies, functies en invullingen kunnen niet worden toegestaan.

De functie hiervan is gemeenschapsvoorziening.

lot 6 is specifiek aangewezen voor de oprichting van een electriciteitscabine

Bijkomend wordt de aanleg voorzien van een autoluw openbaar domein met wegenis en een publiek park aan de noordwestzijde.

Er worden twee aansluitingen voorzien op de Zuid-Australiëlaan. De meest noordelijke wordt voorzien voor de ontsluiting van de ondergrondse parkeerlaag voor bewoners, gebruikers en bezoekers van de site. De zuidelijke aansluiting is voor bestemmingsverkeer op de site in het kader van de zone voor hoogwaardige bedrijvigheid, de andere (neven-)functies in het plangebied, maar tevens voor ander professioneel verkeer zoals postbodes, pakketbezorgers, vakmensen die herstellingen komen doen, ...

Aan Antwerpsesteenweg worden eveneens twee ontsluitingen voorzien, voor voetgangers en fietsers (langzaam verkeer).

De mogelijkheid wordt voorzien om op twee plaatsen aan het te realiseren centrale plein aan beide zijden van de projectzone (5), de aansluiting naar de toekomstige ondertunneling te maken onder het spoor welke kan worden gecombineerd met een fietsenstalling om aansluiting te vinden op de Fietsostrade (fietsssnelweg F11)

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

- Aanleg wegenis
- Verleggen van niet geklasseerde waterloop, Boomlaarloop
- Reliëfwijziging
- Bomen vellen
- Slopen van gebouwen
- Slopen van constructies

Een wegenis wordt voorzien vanuit de Zuid-Australielaan. Een openbare pad achter de woningen van de Antwerpsesteenweg. Een openbaar park achter de tuinen van de woningen aan de zuid- australielaan.

Het rooilijnplan met titel 'rooilijnplan' dd 27/11/2024 opgemaakt door Dirk Van den Schoor Landmeterexpert met plannr 1/2 en 2/2 dossiernummer 2469

Met een gratis grondafstand voor openbaar domein van 18128,04m², openbaar domein met overdruk inrit en doorsteek met een oppervlakte van 675,88m²
En zone voor wederafstand van 388.56m².

Een belofte van gratis grondafstand werd toegevoegd.

Het wegenisontwerp is opgemaakt voor het project door a2o op 19/12/2024, met dossiernummer A180024 met plannen BA_INFRA.

Beide zijn goedgekeurd in de gemeenteraad van 23 juni 2025.

2. Historiek

Zie motiveringsnota van aanvrager

Perceelnummer : (afd. 3) sectie F 297 L2

gebouwen opgericht na maart 1962:

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

Perceelnummer : (afd. 3) sectie F 298 F4

gebouwen opgericht na maart 1962:

Het betreft een gebouw waarvan de opbouw in 1987 werd afgerond.

Perceelnummer : (afd. 3) sectie F 298 G4

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

Perceelnummer : (afd. 3) sectie F 298 D4

gebouwen opgericht voor maart 1962:

Volgens de administratie van het kadaster betreft het een gebouw waarvan de opbouw werd beëindigd in 1938.

Perceelnummer : (afd. 3) sectie F 298 A4, **Perceelnummer** : (afd. 3) sectie F 298 E4

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

Perceelnummer : (afd. 3) sectie F 310 P10

gebouwen opgericht voor maart 1962:

Volgens de administratie van het kadaster betreft het een gebouw waarvan de opbouw werd beëindigd in 1962.

Perceelnummer : (afd. 3) sectie F 310 W10

gebouwen opgericht na maart 1962:

Het betreft een gebouw waarvan de opbouw in 1991 werd afgerond.

Perceelnummer : (afd. 3) sectie F 310 M9

gebouwen opgericht voor maart 1962:

Volgens de administratie van het kadaster betreft het een gebouw waarvan de opbouw werd beëindigd in 1938.

Perceelnummer : (afd. 3) sectie F 310 R10

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

Perceelnummer : (afd. 3) sectie F 310 L4

gebouwen opgericht voor maart 1962:

Volgens de administratie van het kadaster betreft het een gebouw waarvan de opbouw werd beëindigd in 1931.

Perceelnummer : (afd. 3) sectie F 310 V9

gebouwen opgericht na maart 1962:

Het betreft een gebouw waarvan de opbouw in 1972 werd afgerond.

Perceelnummer : (afd. 3) sectie F 310 Y3

gebouwen opgericht voor maart 1962:

Volgens de administratie van het kadaster betreft het een gebouw waarvan de opbouw werd beëindigd tussen 1875 en 1899.

Perceelnummer : (afd. 3) sectie F 311 Z3

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

Perceelnummer : (afd. 3) sectie F 311 A7

gebouwen opgericht na maart 1962:

Het betreft een gebouw waarvan de opbouw in 1996 werd afgerond.

Perceelnummer : (afd. 3) sectie F 311 A4

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

Perceelnummer : (afd. 3) sectie F 311 P3

gebouwen opgericht voor maart 1962:

Volgens de administratie van het kadaster betreft het een gebouw waarvan de opbouw werd beëindigd in 1938.

Perceelnummer : (afd. 3) sectie F 311 E5

gebouwen opgericht na maart 1962:

Het betreft een gebouw waarvan de opbouw in 1968 werd afgerond.

Perceelnummer : (afd. 3) sectie F 311 F4

gebouwen opgericht voor maart 1962:

Volgens de administratie van het kadaster betreft het een gebouw waarvan de opbouw werd beëindigd in 1950.

Perceelnummer : (afd. 3) sectie F 311 R6

gebouwen opgericht voor maart 1962:

Volgens de administratie van het kadaster betreft het een gebouw waarvan de opbouw werd beëindigd in 1938.

Perceelnummer : (afd. 3) sectie F 311 E6

gebouwen opgericht na maart 1962:

Het betreft een gebouw waarvan de opbouw in 1964 werd afgerond.

Perceelnummer : (afd. 3) sectie F 311 P2

gebouwen opgericht voor maart 1962:

Volgens de administratie van het kadaster betreft het een gebouw waarvan de opbouw werd beëindigd in 1935.

Perceelnummer : (afd. 3) sectie F 311 R5

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

Perceelnummer : (afd. 3) sectie F 319 C4

gebouwen opgericht na maart 1962:

Het betreft een gebouw waarvan de opbouw in 1975 werd afgerond.

Perceelnummer : (afd. 3) sectie F 319 C5

gebouwen opgericht na maart 1962:

Het betreft een gebouw waarvan de opbouw in 1964 werd afgerond.

Perceelnummer : (afd. 3) sectie F 319 K5

gebouwen opgericht na maart 1962:

Het betreft een gebouw waarvan de opbouw in 1989 werd afgerond.

Perceelnummer : (afd. 3) sectie F 319 G5

gebouwen opgericht voor maart 1962:

Volgens de administratie van het kadaster betreft het een gebouw waarvan de opbouw werd beëindigd in 1951.

Perceelnummer : (afd. 3) sectie F 319 B5

gebouwen opgericht na maart 1962:

Het betreft een gebouw waarvan de opbouw in 1997 werd afgerond.

Perceelnummer : (afd. 3) sectie F 319 A5

gebouwen opgericht na maart 1962:

Het betreft een gebouw waarvan de opbouw in 1966 werd afgerond.

Perceelnummer : (afd. 3) sectie F 319 X4

gebouwen opgericht voor maart 1962:

Volgens de administratie van het kadaster betreft het een gebouw waarvan de opbouw werd beëindigd in 1951.

Perceelnummer : (afd. 3) sectie F 321 F

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

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

Omgevingsvergunning (2018/236) d.d. 3 januari 2019 voor f11: fietsostrade antwerpen-lier, deelproject 2, segment 5 werd bekomen door stedenbouw.

Omgevingsvergunning (2021/59) d.d. 7 juni 2021 voor bouwen van een dubbele garage werd voorwaardelijk vergund door het college van burgemeester en schepenen.

Omgevingsvergunning (2023/191) d.d. 14 augustus 2023 voor slopen van 2 woningen en een bijgebouw werd voorwaardelijk vergund door het college van burgemeester en schepenen.

Melding (2023/315) d.d. 16 oktober 2023 voor stopzetting exploitatie d'hulst klasse2 werd ongegrond gevonden door het college van burgemeester en schepenen.

Omgevingsvergunning (2024/242) d.d. 14 oktober 2024 voor slopen van loods 2a werd voorwaardelijk vergund door het college van burgemeester en schepenen.

Stedenbouwkundige vergunning (90/7) d.d. 23 juli 1990 voor plaatsen van een stelplaats voor autobussen werd bekomen door het college van burgemeester en schepenen.

Stedenbouwkundige vergunning (91/21) d.d. 23 september 1991 voor mazouttank werd bekomen door het college van burgemeester en schepenen.

Stedenbouwkundige vergunning (2000/164) d.d. 14 augustus 2000 voor uitbreiden bergplaats gelijkvloers werd bekomen door het college van burgemeester en schepenen.

Stedenbouwkundige vergunning (81/77) d.d. 8 augustus 1981 voor uitbreiding confectiebedrijf werd bekomen door het college van burgemeester en schepenen.

Stedenbouwkundige vergunning (87/210) d.d. 14 december 1987 voor bouwen woning en autobergplaats werd bekomen door het college van burgemeester en schepenen.

Stedenbouwkundige vergunning (73/52) d.d. 31 augustus 1973 voor bouwen houtstapelplaatsen werd bekomen door het college van burgemeester en schepenen.

Stedenbouwkundige vergunning (95/313) d.d. 22 april 1996 voor oprichten van een woonhuis werd bekomen door het college van burgemeester en schepenen.

Stedenbouwkundige vergunning (89/348) d.d. 12 maart 1990 voor verbouwen woonhuis werd bekomen door het college van burgemeester en schepenen.

Stedenbouwkundige vergunning (89/365) d.d. 30 juli 1990 voor bouwen administratiegebouw werd bekomen door het college van burgemeester en schepenen.

Stedenbouwkundige vergunning (88/67) d.d. 6 juni 1988 voor autobergplaats werd bekomen door het college van burgemeester en schepenen.

Stedenbouwkundige vergunning (88/286) d.d. 28 maart 1989 voor uitbreiden kantoorgebouw werd bekomen door het college van burgemeester en schepenen.

Stedenbouwkundige vergunning (88/357) d.d. 8 mei 1989 voor oprichten autobergplaats werd bekomen door het college van burgemeester en schepenen.

Stedenbouwkundige vergunning (73/112) d.d. 4 mei 1973 voor voorgevelverbouwing gelijkvloers werd bekomen door het college van burgemeester en schepenen.

Stedenbouwkundige vergunning (86/200) d.d. 13 april 1987 voor oprichten loods werd bekomen door het college van burgemeester en schepenen.

Stedenbouwkundige vergunning (86/242) d.d. 13 april 1987 voor verbouwen woning werd bekomen door het college van burgemeester en schepenen.

Stedenbouwkundige vergunning (72/218) d.d. 29 december 1972 voor bouwen van houtstapelplaatsen werd geweigerd door het college van burgemeester en schepenen.

Stedenbouwkundige vergunning (63/10) d.d. 29 maart 1963 voor het bouwen van een woning werd bekomen door het college van burgemeester en schepenen.

Stedenbouwkundige vergunning (66/168) d.d. 16 september 1966 voor bouwen autobergplaatsen werd geweigerd door het college van burgemeester en schepenen.

Stedenbouwkundige vergunning (2016/307) d.d. 24 april 2017 voor verbouwen van een rijwoning tot 4 woongelegenheden werd geweigerd door het college van burgemeester en schepenen.

Stedenbouwkundige vergunning (2017/183 D) d.d. 6 november 2017 voor renovatie bestaande appartementen werd bekomen door het college van burgemeester en schepenen.

Milieuvergunning (E13/92/43) d.d. 21 april 1992 voor werkplaats voor houtbewerking werd NOG AAN TE VULLEN door het college van burgemeester en schepenen.

Milieuvergunning (E13/93/104) d.d. 5 juli 1993 voor ondergrondse mazouttank 2500l werd NOG AAN TE VULLEN door het college van burgemeester en schepenen.

Milieuvergunning (E12/93/39) d.d. 9 mei 1994 voor exploiteren van een bouwbedrijf vergunning dd. 9-5-1994 met einddatum 9-5-2014

vroeger vergund als klasse 2 werd bekomen door het college van burgemeester en schepenen.

Milieuvergunning (E12/94/52) d.d. 17 april 1995 voor exploiteren van een stel- en onderhoudsplaats voor autobussen vergunning dd. 17-4-1995 met einddatum 17-4-2015 werd bekomen door het college van burgemeester en schepenen.

Milieuvergunning (E13/95/11) d.d. 13 februari 1995 voor exploiteren van een inrichting voor het herstellen, onderhoud en nazicht van motorfietsen aktenaam dd. 13-2-1995 werd bekomen door het college van burgemeester en schepenen.

Milieuvergunning (201473) d.d. 7 april 2015 voor hernieuwen en uitbreiden van de vergunning voor het stallen en onderhoud van bussen exploitatie is stopgezet (melding via aangetekende brief ontvangen op 24/12/2015) werd bekomen door het college van burgemeester en schepenen.

Milieuvergunning (196711) d.d. 5 oktober 1967 voor exploitatie van een houtbewerkingsbedrijf. vergunning dd. 05/10/1967 met einddatum 05/10/1997 werd bekomen door de deputatie.

Milieuvergunning (196726) d.d. 9 januari 1968 voor bergplaats voor 15.000 liter mazout en bergplaats voor meer dan 10 autovoertuigen. vergunning dd. 09/01/1968 met einddatum 09/01/1998. werd bekomen door de deputatie.

Milieuvergunning (196895) d.d. 17 mei 1968 voor mazoutopslag. vergunning cbs dd. 17-05-1968 met einddatum 17-05-1998. werd bekomen door het college van burgemeester en schepenen.

Milieuvergunning (192410) d.d. 17 oktober 1924 voor opslag van kalk en cement (10000 kg kalk en 10000 kg cement) werd NOG AAN TE VULLEN door de deputatie.

Milieuvergunning (1938101) d.d. 8 juni 1938 voor ondergrondse opslag van 2500 l naptha werd NOG AAN TE VULLEN door de deputatie.

Milieuvergunning (194736) d.d. 5 december 1947 voor ondergrondse opslag van 2300 l naptha, met bedelingspomp; autoherstelwerkplaats werd NOG AAN TE VULLEN door de deputatie.

Milieuvergunning (19502) d.d. 16 juni 1950 voor ondergrondse opslag van 2500 l naptha, met bedelingspomp werd NOG AAN TE VULLEN door de deputatie.

Milieuvergunning (1935108) d.d. 6 februari 1935 voor ondergrondse bergplaats van 2000 l naphta werd NOG AAN TE VULLEN door de deputatie.

Milieuvergunning (1935112) d.d. 16 januari 1935 voor uitbreiding met een ondergrondse bergplaats van 2000 l naphtha; opslag van 10 000 kg cement werd NOG AAN TE VULLEN door de deputatie.

Milieuvergunning (196780) d.d. 19 januari 1968 voor exploitatie van een mazouttank van 5000 liter

vergunning dd 19-01-1968 tot en met 19-01-1998 werd bekomen door het college van burgemeester en schepenen.

Milieuvergunning (197612) d.d. 28 april 1976 voor ondergrondse mazouttank vergunning dd. 28/04/1976 met einddatum 28/04/2006. werd bekomen door het college van burgemeester en schepenen.

Milieuvergunning (79/55) d.d. 6 februari 1980 voor exploiteren van een transportbedrijf voor personenvervoer vergunning dd. 6-2-1980 met einddatum 6-2-2010 werd bekomen door het college van burgemeester en schepenen.

Milieuvergunning (199166) d.d. 1 juli 1991 voor exploitatie van een werkplaats voor autobussen.

vergunning dd. 01-07-1991 met einddatum 01-07-2021. werd bekomen door het college van burgemeester en schepenen.

Stedenbouwkundig attest (2002/38) d.d. 23 augustus 2002 voor oprichten industrieel gebouw incl. magazijn en bureel : negatief attest werd bekomen door het college van burgemeester en schepenen.

3. Handhaving

Perceelnummer : (afd. 3) sectie F 297 L2

Perceelnummer : (afd. 3) sectie F 298 F4

Perceelnummer : (afd. 3) sectie F 298 G4

Perceelnummer : (afd. 3) sectie F 298 D4

Perceelnummer : (afd. 3) sectie F 298 A4

Perceelnummer : (afd. 3) sectie F 298 E4

Perceelnummer : (afd. 3) sectie F 310 P10

Er zijn geen bouw misdrijven gekend voor het betrokken goed.

Perceelnummer : (afd. 3) sectie F 310 W10

Volgende bouw misdrijven zijn gekend voor desbetreffend perceel:

Bouwmisdrijf (72/218) voor verbouwingswerken: aanbouw aan het huis zonder voorafgaandelijke vergunning.

Bouwmisdrijf (91/21) voor ophogen van de grond teneinde een mazouttank te kunnen plaatsen.

Bouwmisdrijf (72/218) voor bouwen van loodsen.

Perceelnummer : (afd. 3) sectie F 310 M9

Perceelnummer : (afd. 3) sectie F 310 R10

Perceelnummer : (afd. 3) sectie F 310 L4

Perceelnummer : (afd. 3) sectie F 310 V9

Perceelnummer : (afd. 3) sectie F 310 Y3

Perceelnummer : (afd. 3) sectie F 311 Z3

Perceelnummer : (afd. 3) sectie F 311 A7

Perceelnummer : (afd. 3) sectie F 311 A4

Perceelnummer : (afd. 3) sectie F 311 P3

Perceelnummer : (afd. 3) sectie F 311 E5

Perceelnummer : (afd. 3) sectie F 311 F4

Perceelnummer : (afd. 3) sectie F 311 R6

Perceelnummer : (afd. 3) sectie F 311 E6

Perceelnummer : (afd. 3) sectie F 311 P2

Perceelnummer : (afd. 3) sectie F 311 R5

Perceelnummer : (afd. 3) sectie F 319 C4

Perceelnummer : (afd. 3) sectie F 319 C5

Perceelnummer : (afd. 3) sectie F 319 K5

Perceelnummer : (afd. 3) sectie F 319 G5

Perceelnummer : (afd. 3) sectie F 319 B5

Perceelnummer : (afd. 3) sectie F 319 A5

Perceelnummer : (afd. 3) sectie F 319 X4

Perceelnummer : (afd. 3) sectie F 321 F

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.

Een rechthoekig deel van het goed aan de noordwestkant situeert zich volgens dit gewestplan in een gebied voor ambachtelijke bedrijven en KMO.

Volgens artikel 7.2.0. van het K.B. van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de gewestplannen en de ontwerp-gewestplannen zijn de industriegebieden bestemd voor de vestiging van industriële of ambachtelijke bedrijven. Ze omvatten een bufferzone. Voor zover zulks in verband met de veiligheid en de goede werking van het bedrijf noodzakelijk is, kunnen ze mede de huisvesting van het bewakingspersoneel omvatten.

Tevens worden in deze gebieden complementaire dienstverlenende bedrijven ten behoeve van de andere industriële bedrijven toegelaten, namelijk: bankagentschappen, benzinstations, transportbedrijven, collectieve restaurants, opslagplaatsen van goederen bestemd voor nationale of internationale verkoop.

Artikel 8.2.1.3. van hetzelfde K.B. geeft voor de gebieden voor ambachtelijke bedrijven en KMO volgende nadere aanwijzing : deze gebieden zijn mede bestemd voor kleine opslagplaatsen van goederen, gebruikte voertuigen en schroot, met uitzondering van afvalprodukten van schadelijke aard.

1. De industriegebieden zijn bestemd voor industrieën en ambachtelijke bedrijven in het algemeen.

In het bijzonder moeten die industrieën en ambachtelijke bedrijven in het industriegebied worden ondergebracht, die moeten worden afgezonderd van de andere bestemmingen wegens hun aard of wegens economische en sociale redenen, of omdat deze bedrijven niet behoren tot de normale uitrusting van andere gebieden.

Wat onder het begrip industriële bedrijven dient te worden verstaan, wordt stedenbouwkundig niet nader bepaald, zodat het begrip in zijn spraakgebruikelijke betekenis dient te worden begrepen, met name bedrijven waar grondstoffen worden verwerkt, of nog, productief-technische bedrijven. Ook het begrip ambachtelijk bedrijf wordt niet nader gedefinieerd. De overheid die uitspraak moet doen over de vergunningsaanvraag dient derhalve te oordelen naar recht en redelijkheid of de betrokken inrichting al dan niet een ambachtelijk bedrijf is en zulks

overeenkomstig de gebruikelijke betekenis van het woord, met name een bedrijf waarin het handwerk primeert, wat het gebruik van machines evenwel niet uitsluit.

De louter commerciële activiteiten, zoals winkels en handelszaken, horen niet thuis in industriegebied.

Er is niet verder bepaald op grond van welke criteria onderscheid moet worden gemaakt tussen de verschillende industrieën om ze te kunnen catalogeren als vervuילend, of milieubelastend, dan wel of ze van ambachtelijke aard zijn dan wel of het gaat om kleine of middelgrote ondernemingen.

Bij de beoordeling zal men van feitelijkheden dienen uit te gaan. Talrijke beoordelingscriteria spelen hierbij een rol zoals de hinderlijkheid, de grootte van de onderneming, de relatie tot de omgeving, de bestaande wegeninfrastructuur, de tewerkstelling, de aard van de productie of de bewerking, de weerslag op het leefmilieu en dergelijke.

In verband met de hinderlijkheid kan men steunen op de gegevens met betrekking tot de milieuvergunning. Nochtans zijn deze bij de beoordeling van de hinderlijkheid niet noodzakelijkerwijze de enige criteria. Zo dient de hinderlijkheid van het bedrijf ten opzichte van zijn omgeving uit stedenbouwkundig oogpunt nagegaan te worden. Deze hinderlijkheid kan van allerlei aard zijn en zowel betrekking hebben op de vormgeving als op het gebruik van de materialen, of de hinderlijkheid uit verkeerstechnisch oogpunt (verkeersverwekker).

Wat de 'gebieden voor ambachtelijke bedrijven en de gebieden voor kleine en middelgrote ondernemingen' betreft, wordt bij de beoordeling van de vraag of een bedrijf al dan niet als een ambachtelijk bedrijf of een kleine of middelgrote onderneming kan worden beschouwd, rekening gehouden met de omvang van het bedrijf en de aard van de activiteiten. Evenwel kunnen bepaalde onderdelen van een bedrijf zoals de parkeerplaats, de burelen, het sociaal gebouw, de werkplaats en het benzine- en dieselpompstation evengoed deel uitmaken van een grootschalig industrieel bedrijf als van een ambachtelijk bedrijf of een middelgrote onderneming. Zij kunnen dus in een zone voor zulke bedrijven en ondernemingen worden toegelaten indien ze onderdeel uitmaken van het bedrijf.

2. De industriële gebieden omvatten een bufferzone.

a) De hier bedoelde bufferzone is onafhankelijk van de bufferzone die op het ontwerp-gewestplan is aangeduid in toepassing van artikel 14.4.5. In het huidig geval gaat het niet om een zelfstandig bestemmingsgebied maar betreft het een strook binnen het industriegebied met een hoofdzakelijk esthetische en stedenbouwkundige functie. Om die reden moet ze aangebracht worden op het industriegebied zelf.

b) De breedte en de aanleg van de bufferzone is afhankelijk van de oppervlakte en de vorm van het industriegebied zelf, van de aard van de industrieën, van de eigenlijke hinderlijkheid ervan en van de bestemming van de aanpalende gebieden.

De bufferzones dienen te worden bepaald in de bouwvergunning, verleend voor de randpercelen van het gebied, of in het indelingsplan dat opgesteld wordt naar aanleiding van een onteigeningsplan, of in een bijzonder plan van aanleg van het gebied. Bouwvergunningen voor de oprichting van een industrieel of ambachtelijk bedrijf zijn onwettig indien zij niet voorzien in de aanleg van een bufferzone, of indien de bufferzone waarin zij voorzien ontoereikend is.

Rondom de industriezones en ambachtelijke zones dient (op de aldus aangeduide zone) een bufferstrook aangelegd te worden waarvoor als breedte volgende cijfers als richtinggevend kunnen worden vooropgesteld :

15 m voor ambachtelijke bedrijven;

25 m voor milieubelastende bedrijven;

50 m voor vervuילende industrie.

Wanneer zij palen aan woongebieden moeten deze breedten vergroot en zelfs verdubbeld worden.

De breedte en de aanleg van de bufferstroken tussen de bedrijven zelf betreffen een technisch stedenbouwkundige aangelegenheid. Zij worden bepaald bij de vaststelling van een plan van aanleg van de industriezone, bij een indelingsplan naar aanleiding van een onteigeningsplan, of bij de goedkeuring van een bouwvergunning.

3. Huisvesting van het bewakingspersoneel.

a) Noodzakelijkheid (van huisvesting) voor de goede werking en de veiligheid.

De mogelijkheid voor huisvesting op een industrie of een ambachtelijk terrein kan maar overwogen worden voor zover deze huisvesting noodzakelijk is voor de veiligheid en de goede werking.

Aan de hand van bestaande industriezones, kan worden afgeleid dat deze noodzakelijkheid aan huisvesting zeer relatief is.

Er is immers praktisch geen functioneel ruimtelijk verband tussen de activiteit van het onderhouden, het verzekeren van de goede werking en het bewaken enerzijds en het gehuisvest zijn anderzijds. Uit het feit op een bedrijf te werken, zelfs in min of meer permanent verband, kan nog niet de noodzakelijkheid worden afgeleid om op dit bedrijf te wonen. De noodzakelijkheid van bewaking met betrekking tot de veiligheid en de goede werking bestaat meestal wel, deze van huisvesting meestal niet.

b) Huisvesting.

Zo deze noodzakelijkheid aan huisvesting bewezen is, is het aanvaardbaar dat een ruimte wordt voorzien voor de huisvesting (van het bewakingspersoneel).

Artikel 7 spreekt van huisvesting en niet van woningen. Dit wijst erop dat de ruimte voor huisvesting een geïntegreerd geheel moet uitmaken met het industriële of ambachtelijk bedrijf.

Het feit dat het artikel de nadruk legt op de veiligheid, de bewaking en de goede werking van het bedrijf wijst erop dat de ruimte voor huisvesting moet gebonden zijn aan het bedrijf zelf.

Dit betekent dat de afzonderlijke inplanting van een bedrijfswoning (niet constructief gekoppeld aan het eigenlijke bedrijfsgebouw) niet kan worden toegestaan.

Verkavelingen (in een ambachtelijke zone) voor vestiging van kleine en familiale bedrijven, en waarbij naast de oprichting van de eigenlijke bedrijfsgebouwen, tevens een strook is voorzien (bv. aan de straat) voor de oprichting van vrijstaande bedrijfswoningen dienen grondig onderzocht te worden op het stuk van de werkelijke intenties.

Hierbij zullen voornamelijk de grootte van de kavels, de aangeduide bestemmingen en andere stedenbouwkundige elementen een basis vormen voor de beoordeling.

Bouwaanvragen die enige twijfel doen rijzen door het feit dat het zou gaan om een residentiële woning met een bedrijfje erbij eerder dan om een bedrijf (met een bedrijfswoning) dienen in elk geval voorgelegd te worden aan de beleidsafdelingen van AROHM, die het op zijn beurt aan de minister kan voorleggen.

Indien de aanvraag in dergelijke gevallen niet voldoende gestaafd is door bewijsmateriaal (dat het gaat om een bedrijf) zal de aanvraag dienen geweigerd te worden.

c) Bewakingspersoneel.

Onder bewakingspersoneel kan worden verstaan :

de conciërge of bewaking voor grote bedrijven;

voor familiale en kleinere bedrijven kan het ook een lid van het kaderpersoneel, de eigenaar of de uitbater zelf zijn.

4. Complementaire dienstverlenende bedrijven.

Het gaat om dienstverlenende bedrijven, die nuttig of noodzakelijk zijn voor de goede werking van de eigenlijke industriële of ambachtelijke bedrijven. Het gaat dus om bedrijven die complementair zijn aan of die dienst verlenen aan de eigenlijke industriële of ambachtelijke bedrijven.

Aangezien dergelijke dienstverlenende bedrijven complementair zijn en ten behoeve van de andere (namelijk de bestaande of voorziene) industriële bedrijven worden opgericht, kan vergunning slechts worden afgegeven indien reeds industrieën of ambachtelijke bedrijven bestaan of concrete plannen tot realisatie ervan bekend zijn.

Artikel 7 vermeldt limitatief de aard van deze complementaire bedrijven die kunnen worden toegelaten : bankagentschappen, transportbedrijven, collectieve restaurants, opslagplaatsen van goederen (bestemd voor nationale of internationale verkoop). Met dit laatste worden onder meer postorderbedrijven bedoeld.

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 van soort industrie/met huisvesting/complementair dienstverlenend bedrijf.

De voorgelegde aanvraag voorziet een functiewijziging van wonen / ambacht en kleinbedrijf gecombineerd naar wonen / handel / diensten / ambacht en kleinbedrijf / openbaar nut / gecombineerd.

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.

handelsfunctie

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 handelsfunctie.

Een handelsfunctie moet volgens de omzendbrief worden gedefinieerd als het verkopen van niet ter plaatse vervaardigde goederen.

dienstenfunctie

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 dienstenfunctie.

Bedoeld worden inrichtingen en activiteiten die omwille van hun specifieke functie en hun frequente relaties tot het publiek noodzakelijkerwijze en eng verbonden zijn met de woonfunctie, zoals bv. kantoorgebouwen, horeca-bedrijven en dergelijke.

Voor kantoorgebouwen moet bijzondere aandacht worden besteed aan hun bestaanbaarheid met de bestemming van het woongebied, en moet met name ter dege worden onderzocht of zij de woonfunctie niet in het gedrang brengen. Een bankagentschap of een verzekeringsagentschap bijvoorbeeld dienen de woonfunctie. Een volledige inplanting van een verzekeringsmaatschappij, een bank of een administratief gebouw, kan de woonfunctie daarentegen zeer nadelig beïnvloeden.

ambachtelijke en kleinbedrijfsfunctie

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 ambachtelijke en kleinbedrijfsfunctie.

De wetgeving op de ruimtelijke ordening en de stedenbouw houdt geen nauwkeurige omschrijving in van de begrippen ambacht en kleinbedrijf. Er dient dan ook te worden uitgegaan van de gebruikelijke betekenis van de woorden.

Ambachtelijke bedrijven zijn deze bedrijven waar handwerk primeert, wat het gebruik van machines evenwel niet uitsluit. Te denken valt bijvoorbeeld aan kleine graanmaalders, pottenbakkersateliers en dergelijke meer. Warme bakkerijen en beenhouwerijen kunnen over het algemeen ook worden beschouwd als ambachtelijk bedrijf of als kleinbedrijf.

Met kleinbedrijf wordt bedoeld industrie op kleine schaal. Bij de beoordeling van de vraag of een inrichting al dan niet als kleinbedrijf kan worden beschouwd, kan dan ook rekening worden gehouden met de omvang van het bedrijf dit is zowel met de oppervlaktebehoefte als met de omzet en het aantal personeelsleden dat er tewerkgesteld wordt, almede met de (objectieve) aard van de ongemakken die de activiteit meebrengt voor de omgeving. Als kleinbedrijf kan bijvoorbeeld worden beschouwd een kleinschalige drukkerij.

De vraag naar de aard van de onderneming stelt zich niet enkel bij zijn eerste inplanting, maar kan zich ook stellen naar aanleiding van de beoordeling van de toelaatbaarheid van de uitbreiding ervan. Een uitbreiding van een kleinbedrijf kan er toe leiden dat deze niet langer als een kleinbedrijf kan worden beschouwd, zodat de uitbreiding binnen het woongebied niet toelaatbaar is.

Ambacht en kleinbedrijf kunnen worden toegelaten in het woongebied voor zover ze om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd en voorzover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving (zie infra).

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. Het park komt daar waar het industriegebied is.

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.

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

De gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake financiële lasten is van toepassing.

Artikel 4. Stedelijke ontwikkelingskost

De bevoegde overheid legt bij de afgifte van een omgevingsvergunning een financiële last op wanneer het gaat om omgevingsvergunningsaanvragen voor stedenbouwkundige handelingen of het verkavelen van gronden die een zekere ruimtelijke, sociale, of economische impact hebben en betrekking hebben op:

1. Woonprojecten vanaf 2.000 m² bruto vloeroppervlakte;
2. Kantoorprojecten vanaf 1.000 m² bruto vloeroppervlakte;
3. Projecten inzake handel en/of groothandel vanaf 1.000 m² bruto vloeroppervlakte;
4. Projecten voor kamergerelateerd logies met meer dan 10 kamers;
5. Projecten die per functie onder de normen bedoeld in 1. t.e.m. 4. blijven, maar, in hun geheel een aanzienlijke impact hebben met een bruto vloeroppervlakte vanaf 2.000 m²;
6. Projecten met een publiekstrekkende functie die door de bevoegde overheid op maat worden beoordeeld (bijv. feestzaal, cultuurcentrum, voetbalstadion, dansgelegenheid, ...).

Vergunningsaanvragen mogen niet op kunstmatige wijze worden opgesplitst of gefaseerd om onder bovenvermelde drempels te blijven. Als de titularis (of diens rechtsverkrijger, dan wel een met de titularis verbonden of geassocieerde vennootschap in de zin van Deel I, Boek 1, Titel 4,

De voorgelegde omgevingsvergunning voor een verkaveling is vrijgesteld van de toepassing van de stedenbouwkundige verordeningen.

Bij de toekomstige aanvragen tot omgevingsvergunningen zullen de 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, hoogwaardige bedrijvigheid, kleinschalige handel, reca, vrije beroepen, kantoren, socio-culturele inrichtingen, dienstverlening zonder loketfunctie, kleinschalige niet-luidruchtige recreatievoorzieningen en openbaar nut, is inpasbaar in de omgeving.

Mobiliteitsimpact:

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

Dit blijkt ook uit het gevraagde voorwaardelijk gunstige interne mobiliteitsadvies.(zie verder)
De voorwaarden vanuit mobiliteit worden opgelegd.

Schaal, ruimtegebruik en bouwdichtheid:

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

De aanpassingen zijn als volgt:

- Bij lot 2 onder bindend gedeelte van artikel 2.2.1.8 het onderstaande alinea opnemen:
Het maximum van 5 en 6 bouwlagen alternerend wordt geconcentreerd binnen het deel van het lot gericht op het groene stadspark.
- Bij lot 2 onder bindend gedeelte van artikel 2.2.2.2 voor centrale tuinzone onderstaande tekstpassage toevoegen:
De onbebouwde ruimte wordt ingericht als landschappelijk aangelegde tuin. Minstens 60% van de oppervlakte dient effectief als groen met gras, bodembedekkers, planten en heesters te worden aangelegd, met maximale toepassing van inheemse en streekeigen beplanting of klimaatbestendige variëteiten.
- Bij lot 4 onder bindend gedeelte van artikel 2.4.1.12 bij andere voorschriften voor het gebouw onderstaande tekstpassage toevoegen:
Voor het deel van het lot gericht op het nieuw te realiseren plein (noordelijk stationsplein) kan het gelijkvloerse niveau volledig worden ingezet worden voor een nevenbestemming. Buiten het deel, gericht op het plein, zijn enkel op de gelijkvloerse bouwlaag van de delen aan de wegenis richting het centrale plein (zuid- en westzijde) nevenfuncties toegelaten die getroffen zijn door een verplichte bouwlijn waar het gelijkvloers volledig kan worden ingenomen door functies, complementair aan het wonen, zoals een kantoorfunctie, vrije beroepen, dienstverlening zonder loketfunctie, aangevuld met ondersteunende functies van de hoofdbestemming (stijgkern, bergingen, ...). Buiten deze zone zijn geen nevenfuncties toegestaan.
- Toegestane nevenbestemmingen:
 - Kleinschalige handelszaak van maximaal 150m² netto verkoopsoppervlakte voor 1 winkel op de hele site die in het decreet IHB vermeld wordt als voeding (categorie 1)
 - Reca;
 - Kantoren, vrije beroepen en dienstverlening zonder loketfunctie.
- Niet toegestane nevenbestemmingen voor de hele verkaveling:
 - Geen verkoopsoppervlakte ivm goederen voor persoonsuitrusting

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.

Daarbij wordt de kwaliteit van de woon- en leefomgeving gerespecteerd en is de rendementsverhoging in de omgeving verantwoord.

Door de ligging van de site is het terrein ideaal om te gebruiken voor een inbreidingsproject. Het is in de nabijheid van scholen, winkels en de commerciële kern gelegen. Vlakbij het station en op stapafstand van de horecakern en vest. Bovendien is de site erg goed bereikbaar via de Antwerpsesteenweg en per fiets. Het ruimtelijk rendement mag op dergelijke plaatsen verhoogd worden.

Het verhogen van het ruimtelijk rendement betekent dat we meer gaan doen met het reeds ingenomen ruimtebeslag. Het creëren van hoger ruimtelijk rendement gebeurt door meer activiteiten op eenzelfde oppervlakte te organiseren zonder afbreuk te doen aan de leefkwaliteit, en dit op de best gelegen plaatsen. Dit gebeurt door te kiezen voor de meest geschikte, elkaar versterkende, combinatie van intensivering, verweving, hergebruik en tijdelijk ruimtegebruik.

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 aanzienlijk.

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

Het vergunningverlenende bestuursorgaan kan de verkavelingsvergunning toch afleveren, wanneer het van oordeel is dat de overeenstemming van het aangevraagde met het recht en de goede ruimtelijke ordening gewaarborgd kan worden door het opleggen van voorwaarden, met inbegrip van het opleggen van een beperkte aanpassing van de ter beoordeling voorgelegde plannen. Die voorwaarden kunnen niet dienen om de leemten van een onvolledige of vage aanvraag op te vangen. De voorwaarde dat de ter beoordeling voorgelegde plannen beperkt worden aangepast, kan enkel betrekking hebben op kennelijk bijkomstige zaken, en kan enkel in eerste administratieve aanleg worden opgelegd. Voorwaarden:

Aanpassingen van de voorschriften als volgt:

- Bij lot 2 onder bindend gedeelte van artikel 2.2.1.8 het onderstaande alinea opnemen:
Het maximum van 5 en 6 bouwlagen alternerend wordt geconcentreerd binnen het deel van het lot gericht op het groene stadspark.
- Bij lot 2 onder bindend gedeelte van artikel 2.2.2.2 voor centrale tuinzone onderstaande tekstpassage toevoegen:
De onbebouwde ruimte wordt ingericht als landschappelijk aangelegde tuin. Minstens 60% van de oppervlakte dient effectief als groen met gras, bodembedekkers, planten en heesters te worden aangelegd, met maximale toepassing van inheemse en streekeigen beplanting of klimaatbestendige variëteiten.
- Bij lot 4 onder bindend gedeelte van artikel 2.4.1.12 bij andere voorschriften voor het gebouw onderstaande tekstpassage toevoegen:
Voor het deel van het lot gericht op het nieuw te realiseren plein (noordelijk stationsplein) kan het gelijkvloerse niveau volledig worden ingezet worden voor een nevenbestemming. Buiten het deel, gericht op het plein, zijn enkel op de gelijkvloerse bouwlaag van de delen aan de wegnis richting het centrale plein (zuid- en westzijde) nevenfuncties toegelaten die getroffen zijn door een verplichte bouwlijn waar het gelijkvloers volledig kan worden ingenomen door functies, complementair aan het wonen, zoals een kantoorfunctie, vrije beroepen, dienstverlening zonder loketfunctie, aangevuld met ondersteunende functies van de hoofdbestemming (stijgkern, bergingen, ...). Buiten deze zone zijn geen nevenfuncties toegestaan.
- Toegestane nevenbestemmingen:
 - Kleinschalige handelszaak van maximaal 150m² netto verkoopsoppervlakte voor 1 winkel op de hele site die in het decreet IHB vermeld wordt als voeding (categorie 1)
 - Reca;
 - Kantoren, vrije beroepen en dienstverlening zonder loketfunctie.
- Niet toegestane nevenbestemmingen voor de hele verkaveling:
 - Geen verkoopsoppervlakte ifv goederen voor persoonsuitrusting

6. 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:
Vaststelling van de rooilijn en wegenis- en rioleringsdossier

In de zitting van 23 juni 2025 heeft de gemeenteraad het wegenisdossier goedgekeurd opgemaakt voor het project door a2o op 19/12/2024, met dossiernummer A180024 met plannen BA_INFRA plan en

heeft de gemeenteraad de rooilijn vastgesteld volgens plan met titel 'rooilijnplan' dd 27/11/2024 opgemaakt door Dirk Van den Schoor Landmeterexpert met plannr 1/2 en 2/2 dossiernummer 2469

Met een gratis grondafstand voor openbaar domein van 18128,04m², openbaar domein met overdruk inrit en doorsteek met een oppervlakte van 675,88m²

En zone voor wederafstand van 388.56m²,

mits voldaan wordt aan volgende voorwaarden / lasten:

- **bij de verdere ontwikkeling van de loten moet** rekening gehouden worden met de voorwaarden en maatregelen zoals besproken in bovenstaand punt, in het bijzonder met de daar vermelde aandachtspunten, aanbevelingen en voorwaarden:
- • Omdat de overstromingscontour groter is dan het betrokken perceel moet de vrije doorstroming van overstromingswater in de ruimere omgeving mogelijk blijven. Dit betekent dat de perceelsgrenzen niet afgemaakt mogen worden met waterondoorlatende elementen (vb betonplinten onder een draadafsluiting). De perceelsranden moeten ter hoogte van het maaiveld waterpasseerbaar worden aangelegd, waterdichte boord(steen)en zijn niet toegestaan. Bovenstaande voorwaarde dient in de verkavelingsvoorschriften te worden opgenomen.
-
- - De ontwikkelaar dient tegenover Pidpa riolering 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.
- Om een verkoopbaarheidsattest van de gemeente te kunnen verkrijgen, dient de offerte van pidpa distributie volledig betaald te zijn. De uitvoering kan ten vroegste 6 maanden na de betaling aanvangen, na de nodige coördinatievergaderingen.
- De Wyre infrastructuur dient proactief voorzien te worden in het project.
- Uitbreiding van de telecominfrastructuur van Wyre is ten laste van de aanvrager.
- 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 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.
- Bij lot 2 onder bindend gedeelte van artikel 2.2.2.2 voor centrale tuinzone onderstaande tekstpassage toevoegen:
- De onbebouwde ruimte wordt ingericht als landschappelijk aangelegde tuin. Minstens 60% van de oppervlakte dient effectief als groen met gras, bodembedekkers, planten en heesters te worden aangelegd, met maximale toepassing van inheemse en streekeigen beplanting of klimaatbestendige variëteiten.
- Aanleg van het openbaar en publiek toegankelijk domein is een last van de aanvrager en gebeurt door een erkende aannemer aan te stellen door de aanvrager.
- Het reglement voor de aanleg van rioleringsinfrastructuur in ontwikkelingen, goedgekeurd door de gemeenteraad (zie website www.Pidpa.be), is van toepassing.
- 1. Alle werken op (toekomstig) openbaar domein dienen uitgevoerd te worden volgens de bepalingen van het op dat moment meest recente Standaard Bestek 250 voor de wegenbouw, aangevuld met eventuele bijkomende vereisten vanuit de stadsdiensten en Pidpa, zelfs tijdens de uitvoering, en zijn ten laste van de aanvrager.
- 2. De uitvoering van de werken aan het openbaar domein wordt naast het studiebureau, aangesteld door de aanvrager, opgevolgd door het technisch bureau van de stad Lier en Pidpa als rioolbeheerder en zijn bevoegd voor de controle op de goede uitvoering van de werken tot de volledige afwerking en de definitieve oplevering van de werken, dit houdt onder meer in:
 - a. het uitvoeren, minimaal één maal per week, van een werkbezoek; of volgens de voortgang der werken en de noodzaak van de coördinatieopdracht;
 - b. nagaan of de werken worden uitgevoerd conform de toepasselijke wet- en regelgeving, de bepalingen van de opdrachtdocumenten, de wijzigingsbevelen van de opdrachtgever, de plannen en de regels van de kunst;
 - c. aanwezigheid op de werf telkens de opdrachtgever hem daartoe uitnodigt of bij fasen in de uitvoering waarbij diens aanwezigheid noodzakelijk is omwille van het toezicht;
 - d. instaan voor het toezicht op de prestaties; dit toezicht omvat onder meer het geven van onderrichtingen, telkens wanneer de opdrachtdocumenten onvolledig of onduidelijk zouden zijn;
 - e. het opstellen van processen-verbaal van vaststelling / ingebrekestelling;
 - f. het leiden van de (wekelijkse) werfvergaderingen inzake openbaar domein
 - g. het nazicht van de door de opdrachtnemer opgemaakte uitvoeringsdocumenten (detail- en werktekeningen, plannen, berekeningsnota's, onderhoudsinstructies, eventuele alternatieven, ...);
 - h. het nazicht van de briefwisseling van de opdrachtnemer en adviseren van de opdrachtgever;
 - i. het organiseren en bijwonen van de technische rondgang naar aanleiding van de voorlopige en definitieve oplevering, inclusief het opmaken van het proces-verbaal van technische rondgang, met inbegrip van het advies aan de opdrachtgever of al dan niet tot voorlopige /definitieve oplevering kan worden overgegaan;
 - j. het opstellen van een proces-verbaal tijdens de waarborgperiode van iedere beschadiging of buitendienststelling;
 - k. De overheid vertegenwoordigen op alle noodzakelijke (werf)vergaderingen en innemen van standpunten aangaande uitvoering van de opdracht;
 - l. Het formuleren van opmerkingen binnen de gestelde termijnen op de werfverslagen alsook het ondertekenen van de werfverslagen;
 - m. Het ondertekenen en voeren van alle nodige briefwisseling m.b.t. de correcte uitvoering van de werken;
 - n. Het tijdig goedkeuren of weigeren van de opgemaakte uitvoeringsdocumenten alsook de verbeteringen van o.a. detail- en werktekeningen, plannen, berekeningsnota's, onderhoudsinstructies, eventuele alternatieven, ... termijnen van de proeven en keuringen van producten, materialen en werken;
 - o. Het ondertekenen van het proces-verbaal van technische rondgang;

- p. Het ondertekenen van een proces-verbaal tijdens de waarborgperiode van iedere beschadiging of buitendienststelling;
- q. Het goedkeuren of weigeren en ondertekenen van het proces-verbaal van voorlopige/definitieve oplevering voor opdrachten;
- Grens openbaar domein/grondoverdracht:
 - Het technisch bureau openbaar domein doet geen uitspraak omtrent de juridische ligging van de rooilijn. Het advies beperkt zich tot technische en inhoudelijke zaken over die delen die openbaar domein zullen zijn en/of publiek toegankelijk.
 - De grens tussen openbaar en privaat domein dient steeds fysiek zichtbaar te zijn dmv een fysiek element (bv kantopsluiting);
 - De aanleg van het openbaar domein dient gefaseerd te gebeuren ifv de voortgang van de ontwikkeling van de bouwvelden en steeds in overleg en na goedkeuring van de stad. Notariële overdracht van de afgewerkte delen kan pas na voorlopige oplevering van het openbaar domein;
- Bestek/raming aanleg openbaar domein
 - De waarborgtermijn voor het groenonderhoud dient vastgelegd te worden op 36 maanden ipv 24 maanden. De jaarlijkse inboet van de aanplantingen dient op initiatief van de groenaannemer en in aanwezigheid van de dienst groen van de stad te gebeuren;
- Zones die verdicht werden oiv werfverkeer en/of stockage van materialen en die later onverhard worden afgewerkt dienen dmv diepspitten en frezen terug in de oorspronkelijke toestand gebracht te worden;
- De raming voor de aanleg van het openbaar domein werd niet in detail nagekeken. De globale raming (+/- 2.500.000€ excl BTW wegnis + 400.000 € riolering) lijkt wel voldoende realistisch om een bankwaarborg te stellen teneinde een verkoopbaarheidsattest te kunnen afleveren vóór aanleg van het openbaar domein. De waarde van de bankwaarborg dient gesteld te worden inclusief de BTW die de stad verschuldigd zou zijn indien zij zelf bouwheer zou zijn. De bankwaarborg kan afgebouwd worden in overeen te komen schijven naarmate de aanleg van het openbaar domein vordert;
 - Er is geen enkel ander werfverkeer toegelaten over de opgeleverde delen van de op dat moment in gebruik genomen openbare weg.
 - Het definitief bestek voor aanleg openbaar domein dient voor aanbesteding van de werken door de aanvrager aan de stad voorgelegd te worden ter goedkeuring door de aanvrager. De stad heeft steeds het rechte geldige opmerkingen te maken die aangepast dienen te worden. Aan het bedrag van de ingediende raming kunnen geen rechten ontleend worden;
 - De toegevoegde technische fiches dienen op het moment van aanbesteding definitief voorgelegd te worden ter goedkeuring. Deze zijn nu louter ter info en beeldvorming.
- Inrichting openbaar domein/materialisatie
 - Halfverhardingen en paden in het park opsluiten met kantopsluitingen ifv onderhoud;
 - Aanpassingen aan de 2 kruispunten in Zuid-Australiëlaan zijn niet opgenomen in het ontwerp openbaar domein. Deze dienen aangepast te worden ifv bochtstralen/zichtbaarheid/parkeren. Bovendien zullen deze zwaar lijden oiv jarenlang werfverkeer. Heraanleg van de kruispunten in een nieuwe betonverharding binnen de huidige rooilijn van de Zuid Australiëlaan en minstens 10m links en rechts van de insteek is een last van de vergunning;
 - De parkeerplaatsen voor de 2 deelwagens in de zuidelijke insteekweg worden best als langsparkeren georganiseerd. Aanleg en plaatsen van de laadinfrastructuur via de concessie van de Vlaamse Overheid is een last van de vergunning;
 - De locatie van de MS cabine van Fluvius thv de Antwerpsesteenweg hindert sterk het poorteffect naar het park. Bovendien is het gebouw zelf sterk verouderd. Met Fluvius dient alsnog bekeken te worden om deze te verplaatsen en/of ruimtelijk beter te integreren;
 - Bij de aanleg van het park dient er op toegezien te worden door de aanvrager dat alle grond en aanvulmaterialen in de bovenste 50 cm, milieuhygiënisch geschikt zijn om toe te passen in een bestemmingstype voor een woonpark;
 - Opmaak van een definitief signalisatieplan en het plaatsen van definitieve signalisatie dient voorzien te worden door het studiebureau en aannemer van de aanvrager;

- • In het terreinverlichtingsrapport wordt geen openbare verlichting voorzien in het zuidelijke deel van het park. Deze dient wel voorzien te worden door de aanvrager via Fluvius. Enkel goedgekeurde armaturen van Fluvius kunnen op openbaar domein gebruikt worden;
- • De plaatsing van hydranten dient steeds in overleg met het technisch bureau openbaar domein te gebeuren. De locaties worden op voorhand, voor de aanleg van boordstenen, uitgezet in aanwezigheid van de stad Lier.
- • Houten ligbanken te voorzien in de talud in de parkzone zoals voorbesproken (type Streetlife), deze zijn niet voorzien in het inplantingsplan;
- • Roostergoten op openbaar domein maximaal vermijden, type goot voor te leggen aan Pidpa;
- Groenaanleg
- • Groeiplaatsconstructies uit te voeren dmv boombunkers;
- • Geen Quercus robur toevoegen vanwege de eikenprocessierups.
- • Veel beplanting is niet benoemd. Cirkels en bosplantsoen beschrijven en benoemen. Het definitieve beplantingsplan dient voorgelegd worden, tot voldoening, aan de dienst groen van het technisch bureau;
- • Amelanchier lamarckii wordt tegenwoordig gezien als een exoot en kan dus niet aangeplant worden;
- • De aanleg van groenvoorzieningen rondom of kort tegen gebouwen in opbouw kan pas gebeuren na de voorlopige oplevering van het ganse gebouw teneinde schade aan nieuwe groenvoorzieningen te vermijden;
- Plein
- • Zoals eerder aangegeven is Gleditsia geen goede soort voor een plein. De Gleditsia komt pas in mei in blad en verliest het blad al weer in augustus/ september. Door deze relatief korte tijd van het blad en het transparante karakter voegt deze boom niet toe aan de benodigde schaduwwerking op het plein. De Gleditsia is ook niet inheems. Te vervangen door een andere boomsoort.
- Park
- • Meer Pinus hs en ms toevoegen. Is wintergroen en een zeer goede boom om fijnstof af te vangen.
- • Er mogen meer bomen aan de rechterzijde bij de entree van het park t.h.v. de elektriciteitscabine.
- • Er zijn te weinig speeltoestellen/ speelaanleidingen opgenomen. Er dient een duidelijk plan te zijn voor het spelen. Aan te passen in het definitieve aanbestedingsdossier tot voldoening.
- • In het eerste deel van het park te weinig zitelementen, aan te passen in het definitieve aanbestedingsdossier tot voldoening.
- • Zelkova is te breed achter de woningen aan de Antwerpsesteenweg en naast de doorsteek van de Zuid-Australiëlaan. Op termijn zullen wij vragen krijgen de bomen te snoeien omdat deze bomen de tuinen groeien. Graag een smallere/ passende soort kiezen, aan te passen in het definitieve aanbestedingsdossier tot voldoening.
- Hagen
- • De haag aan de achterzijde van de woningen langs de Antwerpsesteenweg blijft in beheer van de aanvrager. De grens openbaar domein dient hiertoe op 1 meter afstand van de perceelsgrens van de woningen te liggen.
- • Bij de aanleg van het openbaar domein dient éénmalig een oproep gedaan te worden aan de bewoners om een toegang te voorzien aan de achterzijde. De verharding naar de toegang dient voorzien te worden door de aanvrager. De kostprijs voor aanpassing van de (bestaande) afsluiting is een last voor de bewoners van de Antwerpsesteenweg;
- • Bij latere aanvragen van bewoners (na de oproep) is de aanleg van de verharding ook een last voor de bewoner;
- • Type haag aan te geven op definitief beplantingsplan;
- Ivarem/Proper Lier
- • Het advies van IVAREM, als bijlage opgenomen in dit advies, is bindend;
- • Plaatsing van de afvalsorteerstraten gebeurt door de aangestelde aannemer van IVAREM en dient niet opgenomen te worden in het bijzonder bestek voor aanleg van het openbaar domein;
- • Breedte rijweg thv locatie A te verbreden cfr advies Ivarem;

- De kosten van de sorteerstraten zijn ten laste van de ontwikkelaar volgens het retributiereglement betreffende ondergrondse afvalsystemen bij woonontwikkelingen, goedgekeurd in de gemeenteraad van 25 oktober 2021.
- Locaties van publieke afvalbakken dienen afgestemd te worden met Proper Lier alvorens deze te plaatsen.
- er moet rekening worden gehouden bij verderzetting van dit dossier met de principiële goedkeuring van het schepencollege op 02/09/24. Daarin werd beslist om voor de parkeercapaciteit de parkeerbehoefteraming op basis van het RUP Station Noord te hanteren. Dit houdt in dat er 317 parkeerplaatsen en 995 fietsplaatsen voorzien dienen te worden. Ook zullen er bij verderzetting tezamen met deze norm 2 deelwagens voor minimaal 3 jaar gefinancierd dienen te worden door Elements Development. Deze plaatsen zullen aan de zijde langs de inrit aan de Zuid-Australiëlaan komen. Ook dient de eventuele verwijdering van 4 parkeerplaatsen in de Zuid-Australiëlaan verder onderzocht te worden.
- **Een juridisch sluitende overeenkomst met de stad (patrimonium) moet worden gemaakt betreffende het afstand van het recht van natrekking (overdracht van publiek domein met ondergronds private kelder)**

Het wegenis- en rioleringsdossier voldoet aan de vereisten zoals bepaald in art. 4.2.17. § 1. en kan dan ook beschouwd worden als vergund samen met de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden.

7. 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:

- ☐ Provincie Antwerpen dienst Waterbeleid
- ☐ Cel Integraal Waterbeheer, Stad Lier

8. Toepassingsgebied van de gewone en de vereenvoudigde procedure

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

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

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

- a) een beperkte verandering van een ingedeelde inrichting of activiteit als vermeld in artikel 12 van dit besluit;
 - b) een ingedeelde inrichting of activiteit die uitsluitend tijdelijke inrichtingen of activiteiten omvat als vermeld in artikel 5.1.1, 11°, van het DABM, of de veranderingen daaraan;
 - c) een ingedeelde inrichting of activiteit die vergunningsplichtig is geworden door aanvulling of wijziging van de indelingslijst;
 - d) een verandering door wijziging of uitbreiding van een vergunningsplichtige ingedeelde inrichting of activiteit waarbij de aangevraagde verandering uitsluitend een indelingsrubriek van de derde klasse omvat;
 - e) een verandering door uitbreiding van een vergunningsplichtige ingedeelde inrichting of activiteit waarbij de aangevraagde verandering uitsluitend tijdelijke inrichtingen of activiteiten omvat als vermeld in artikel 5.1.1, 11°, van het DABM.
- 2° in geval van een project dat uitsluitend betrekking heeft op vergunningsplichtige stedenbouwkundige handelingen, het verkavelen van gronden of de bijstelling van een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden : de projecten, vermeld in artikel 13 van dit besluit, of veranderingen daaraan;
- 3° in geval van een project dat uitsluitend betrekking heeft op vergunningsplichtige kleinhandelsactiviteiten met een netto handelsoppervlakte van maximaal 20.000 vierkante meter;
- 4° in geval van een project dat uitsluitend betrekking heeft op vergunningsplichtige wijzigingen van de vegetatie als vermeld in artikel 9bis, § 7, en artikel 13, § 4 en § 5, van het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu;
- 5° in geval van een project dat betrekking heeft op minstens twee van de vergunningsplichten, vermeld in artikel 5, 1°, van het decreet van 25 april 2014 : de projecten, vermeld in artikel 14 van dit besluit, of veranderingen eraan.

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

De vereenvoudigde vergunningsprocedure is van toepassing op:

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

- a) de handelingen worden uitgevoerd in een gebied waarvoor een gemeentelijk of provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan, een bijzonder plan van aanleg of een niet-vervallen verkaveling bestaat, en het aangevraagde is in overeenstemming met de bepalingen van het gemeentelijk of provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan, het bijzonder plan van aanleg of de niet-vervallen verkaveling;
- b) de handelingen hebben geen betrekking op:
 - 1) i) het oprichten van gebouwen of constructies met een hoogte van meer dan twintig meter;
 - ii) het verbouwen van lagere gebouwen of constructies waardoor die een hoogte van meer dan twintig meter bereiken;
 - iii) het verhogen van gebouwen of constructies die hoger zijn dan twintig meter met meer dan vijf meter;
 - 2) het oprichten of wijzigen van infrastructuurwerken met een lengte van meer dan 500 meter;
 - 3) uitgevoerd buiten industriegebied in de ruime zin:
 - i) het oprichten van gebouwen of constructies met een bruto grondoppervlakte van meer dan 500 vierkante meter;
 - ii) het verbouwen van kleinere gebouwen en constructies waardoor die dezelfde oppervlakte bereiken;
 - iii) het uitbreiden van gebouwen of constructies met meer dan 500 vierkante meter;
 - 4) uitgevoerd buiten een industriegebied in de ruime zin:
 - i) het oprichten van gebouwen of constructies met een brutovolume van meer dan 3000 kubieke meter;
 - ii) het verbouwen van kleinere gebouwen of constructies waardoor die een brutovolume van meer dan 3000 kubieke meter bereiken;
 - iii) het uitbreiden van gebouwen of constructies met meer dan 3000 kubieke meter;
 - 5) uitgevoerd buiten een industriegebied in de ruime zin en telkens met een grondoppervlakte van meer dan 1000 vierkante meter;

- i) het ontbossen;
- ii) **het aanmerkelijk wijzigen van het reliëf van de bodem;**
- iii) **het gewoonlijk gebruiken, aanleggen of inrichten van een grond;**
- iv) het aanleggen of wijzigen van recreatieve terreinen;
- 6) het geheel of gedeeltelijk wijzigen van de hoofdfunctie van een bebouwd onroerend goed met het oog op een nieuwe functie, met een bruto grondoppervlakte van meer dan 500 vierkante meter;
- 7) aanvragen die afwijken van verkavelingsvoorschriften;
- 8) ...;
- 9) aanvragen waarvoor de toepassing is vereist van artikel 4.4.1, 4.4.3, 4.4.6, 4.4.7, 4.4.9/1, 4.4.16 tot en met 4.4.23 en 4.4.26, § 2, van de VCRO;

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.

9. 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.

§ 5. Het **Departement Mobiliteit en Openbare Werken** verleent advies als een mobiliteitsstudie of een project-MER, die een mobiliteitsstudie omvat, bij de vergunningsaanvraag gevoegd moet worden.

§ 7. **Infrabel** wordt om advies verzocht en kan advies verlenen als het voorwerp van de vergunningsaanvraag op minder dan twintig meter van de vrije rand van bestaande of geplande spoorlijnen ligt.

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

☐ **Provincie Antwerpen dienst Waterbeleid**

□ Cel Integraal Waterbeleid, Stad Lier

§ 9. De provincie verleent advies als een machtiging vereist is voor werken van verbetering en werken van wijziging aan onbevaarbare waterlopen van tweede en derde categorie conform artikel 12 en artikel 14 van de wet van 28 december 1967 betreffende de onbevaarbare waterlopen, tenzij de vergunningsaanvrager al over een machtiging voor die werken beschikt.

§ 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:

1° gebouwen / terreinen met publieke functie (specifieke exploitatievorm):

- Assistentiewoningen, woningcomplexen met dienstverlening, woonzorgcentra, centra voor dag-verzorging en centra voor kortverblijf

- Buitenschoolse gezins- en groepsopvang
 - Kinderopvang van baby's en peuters
 - Toeristische logies
 - Toerisme voor allen (sociaal toerisme)
 - **Publiek toegankelijke inrichtingen**
- 2° Gebouwen / terreinen (zonder publieke functie):
- Woningen met praktijk- of handelsruimte
 - 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, ...
 - Kantoorgebouwen
 - Industriegebouwen (vb. magazijnen, werkplaatsen)
 - Gebouwen met risico's zoals onder meer gascabines, hoogspanningscabines, tankstations, ... (zelfs indien met slechts 1 of 2 bouwlagen en $\leq 100 \text{ m}^2$)
 - Bij de ontwikkeling van ééngezinswoningen met de voordeur uitkomend in een binnengebied dat niet publiek toegankelijk wordt gemaakt
- 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.
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
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 Publieke Ruimte wordt om advies verzocht als het voorwerp van de vergunningsaanvraag betrekking heeft op:

Uitgebrachte adviezen:

Departement Mobiliteit en Openbare Werken heeft op 17 februari 2025 volgend voorwaardelijk gunstig advies uitgebracht binnen de wettelijke termijn volgend op de ontvangst van de adviesvraag :

Wij wensen een bedenking te formuleren bij de in het MoBER gemaakte afwegingen in verband met (bijkomende) verkeersintensiteiten op de Antwerpsesteenweg.

Daarbij werd – begrijpelijk - uitgegaan van huidige cijfers. Vanuit andere lopende dossiers moeten hierbij toch vragen worden gesteld en kan worden verondersteld dat in de toekomst de Antwerpsesteenweg meer en meer de belangrijkste (zo niet enige) invalsweg zal worden voor alle autoverkeer (ook) vanuit het noorden naar de Lierse binnenstad.

Binnen het project van het wegwerken van de spooroverweg Lispersteenweg, nu gelegen op de invalsweg vanuit het noorden, ligt immers een scenario voor waarbij langs die kant voor auto- en vrachtverkeer geen doorkomst meer zou worden voorzien. De keuze van dit scenario zal automatisch gevolgen hebben voor de belasting van de Antwerpsesteenweg en de – in het MoBER doorgelichte - kruispunten aldaar.

De eindconclusie van het advies luidt als volgt: voorwaardelijk gunstig (17 februari 2025).

Het standpunt van Departement Mobiliteit en Openbare Werken wordt niet bijgetreden om volgende redenen: over de spooroverweg Lispersteenweg zijn geen concrete plannen noch consensus met het bestuur van Lier.

Infrabel NV heeft op 13 februari 2025 onder ref. 3516.2025.029.Lier volgend voorwaardelijk gunstig advies uitgebracht binnen de wettelijke termijn volgend op de ontvangst van de adviesvraag :

Op basis van projectinhoud V2:

Ons kenmerk: 3516.2025.029.Lier

Ref.: OMV 2024113761

NV Infrabel geeft een voorwaardelijk positief advies voor de omgevingsvergunning van VDP FINANCE voor het verkavelen van gronden in de AntwerpseSteenweg 117, 2500 Lier.

De effectieve inrichting en aanleg van het plein voor de kavel, gereserveerd voor fietsenstalling en toegang station, lijkt ons pas zinvol na de realisatie van de tunnel, gezien de grote impact van de bouw van deze tunnel op het plein.

De eindconclusie van het advies luidt als volgt: voorwaardelijk gunstig (13 februari 2025).

**Het standpunt van Infrabel NV wordt niet bijgetreden om volgende redenen :
Het eerst realiseren van de tunnel kan niet aan de aanvrager opgelegd worden omdat hier andere actoren een rol spelen.**

NMBS heeft op 12 februari 2025 onder ref. 25.0134 Lier volgend voorwaardelijk gunstig advies uitgebracht binnen de wettelijke termijn volgend op de ontvangst van de adviesvraag :

De NMBS verleent een gunstig advies onder voorwaarde voor bovengenoemd project voor zover aan onderstaande voorwaarden wordt voldaan:

- Met betrekking tot lot 5 wordt in de voorgestelde voorschriften aangegeven dat enkel fietsenstallingen en een ticketautomaat worden toegestaan als functies. In een stationsomgeving lijkt het ons opportuun om deze voorschriften iets ruimer te formuleren naar het toelaten van stationsgerelateerde functies en ondersteunende commerciële activiteiten zodoende ook aan die zijde van het station de interactie tussen het station met de ruimere omgeving mogelijk te maken. Onder meer als stimulans voor de levendigheid en de sociale veiligheid te kunnen vergroten. Als ondersteunende functies kunnen bijvoorbeeld een fietspunt, een broodjeszaak, een krantenwinkel, horecazaak en dergelijke zijn.

Volgende voorwaarden werden door **NMBS** opgelegd:

- Met betrekking tot lot 5 wordt in de voorgestelde voorschriften aangegeven dat enkel fietsenstallingen en een ticketautomaat worden toegestaan als functies. In een stationsomgeving lijkt het ons opportuun om deze voorschriften iets ruimer te formuleren naar het toelaten van stationsgerelateerde functies en ondersteunende commerciële activiteiten zodoende ook aan die zijde van het station de interactie tussen het station met de ruimere omgeving mogelijk te maken. Onder meer als stimulans voor de levendigheid en de sociale veiligheid te kunnen vergroten. Als ondersteunende functies kunnen bijvoorbeeld een fietspunt, een broodjeszaak, een krantenwinkel, horecazaak en dergelijke zijn.

De eindconclusie van het advies luidt als volgt: voorwaardelijk gunstig (12 februari 2025).

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

het toelaten van stationsgerelateerde functies en ondersteunende commerciële activiteiten bijvoorbeeld een fietspunt, een broodjeszaak, een krantenwinkel, recazaak en dergelijke

Toegestane nevenbestemmingen:

- Kleinschalige handelszaak van maximaal 150m² netto verkoopsoppervlakte voor 1 winkel op de hele site die in het decreet IHB vermeld wordt als voeding (categorie 1)
- Reca;
- Kantoren, vrije beroepen en dienstverlening zonder loketfunctie.

Niet toegestane nevenbestemmingen voor de hele verkaveling:

- Geen verkoopsoppervlakte ivm goederen voor persoonsuitrusting

Provincie Antwerpen - Dienst Waterbeleid heeft op 17 maart 2025 onder ref. WAAD-2025-0223 volgend voorwaardelijk gunstig advies uitgebracht binnen de wettelijke termijn volgend op de ontvangst van de adviesvraag :

Betreffende: LIER. Verkavelen in 5 loten voor meergezinswoningen, bedrijven, gemeenschapsvoorzieningen en aanleggen wegen in de Antwerpsesteenweg – Zuid Australiëlaan door Elements Development.

1. WETTELIJKE BASIS VOOR DE WATERTOETS

In overeenstemming met artikel 1.3.1.1. van het Waterwetboek werd onderzocht of er een schadelijk effect op het watersysteem uitgaat van voorliggende aanvraag. Dit advies wordt verleend in uitvoering van artikel 5 van het watertoetsbesluit van 20 juli 2006.

In uitwerking van artikel 7 van het watertoetsbesluit werd specifiek voor de provincie Antwerpen een eigen provinciaal beleidskader rond wateradviezen vastgesteld. Dit beleidskader verduidelijkt wat de gehanteerde krijtlijnen zijn voor de beoordeling van de verenigbaarheid van de vergunningsaanvraag met het watersysteem, en met welke zaken een aanvrager rekening moet houden voor het verkrijgen van een gunstig wateradvies. Het provinciale beleidskader voor wateradviezen werd door de deputatie goedgekeurd in zitting van 21 september 2023 en is te vinden op de website van de provincie Antwerpen:

<https://www.provincieantwerpen.be/aanbod/dlm/dienst-integraal-waterbeleid/advies-over-dewatertoets>. Html

2. KENMERKEN WATERSYSTEEM

2.1. Waterloop nr. A.8.01.11, Donkloop van 2de categorie

Het project paalt niet rechtstreeks aan de waterloop, het project watert er (deels) naar af.

2.2. Kaartgegevens

Het project is (deels) gelegen in overstromingsgevoelig gebied volgens de watertoetsadvieskaart. Volgens het gewestplan zijn de percelen gelegen in ambachtelijke bedrijven en kmo's en woongebieden.

Het gebied is volgens de BWK biologisch minder waardevol.

2.3. Voorschriften waterbeheerplan

Volgende voorschriften van een waterbeheerplan zijn van toepassing:

- Krachtlijn 1: terugdringen van risico's die de veiligheid aantasten; het voorkomen, het herstellen en waar mogelijk het ongedaan maken van watertekort;
- Krachtlijn 2: water voor de mens: scheepvaart, watervoorziening, industrie en landbouw, onroerend erfgoed, recreatie;
- Krachtlijn 3: de kwaliteit van water verder verbeteren;
- Krachtlijn 4: duurzaam omgaan met water;
- Krachtlijn 5: voeren van een meer geïntegreerd waterbeleid.

3. VERENIGBAARHEID MET HET WATERSYSTEEM

De aanvraag is verenigbaar met de doelstellingen van het Decreet Integraal Waterbeleid (art. 1.2.2.), aangezien het effect verwaarloosbaar is wanneer men zich houdt aan de algemene en wettelijke voorwaarden.

3.1. Voor de wijziging van infiltratie naar het grondwater

Voor wat betreft het aspect infiltratie kunnen de schadelijke effecten worden ondervangen indien de aanvraag minstens voldoet aan de gewestelijke, provinciale, gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten e.a. Verder moet voldaan worden aan art. 6.2.2.1.2 § 4 van Vlarem II met betrekking tot de afvoer van hemelwater, doelstelling 6° a) opgenomen in art. 5 van het decreet integraal waterbeleid en het concept 'vasthouden/bergen- afvoeren' dat opgenomen is in de waterbeleidsnota en de stroomgebiedbeheerplannen. Prioriteit moet uitgaan naar hergebruik van hemelwater en vervolgens naar infiltratie boven buffering met vertraagde afvoer.

Vermijden afstroom van hemelwater

Het is cruciaal om duurzaam om te gaan met de ruimte en alleen noodzakelijke verharding aan te leggen én om kritisch na te denken over bestaande verharding. Op vele plaatsen is er namelijk een overvloed aan (ongebruikte) verharding. Om een gezondere leefomgeving te realiseren en de klimaatuitdagingen aan te gaan, is het belangrijk om de open ruimte die ons rest zo veel mogelijk te beschermen. Door de aanleg van verhardingen kunnen de functies van de bodem niet of onvoldoende vervuld worden. Dit leidt onder meer tot een groter risico op overstromingen, minder waterinfiltratie en -berging, hitteproblemen in stads- en dorpskernen, minder CO₂-opslag en een verlies aan biodiversiteit.

Ondoorlatende verhardingen wateren af naar naastliggende groenzones voor infiltratie op eigen terrein. Om infiltratie op eigen terrein te behouden, dient de groenzone minimaal 25% van de verharde oppervlakte te bedragen. De aangrenzende groenzones zijn voldoende groot voor de ernaar afwaterende oppervlaktes.

De verhardingen lijken te voldoen aan de geldende regelgeving.

Hemelwaterput en hergebruik

De aanvraag voorziet nog niet in de oprichting van gebouwen. De te plaatsen gebouwen zullen van een hemelwateropslag worden voorzien waarbij hergebruik wordt voorzien voor de spoeling van de toiletten, de aansluiting van een wasmachine en voor minstens 1 buitenkraan.

Terreinverhardingen en terrassen worden bij voorkeur niet aangesloten op de hemelwaterput. Indien men deze wel wenst aan te sluiten dient het afstromende hemelwater eerst worden gezuiverd vooraleer het wordt opgevangen in de hemelwaterput om contaminatie te voorkomen. Het is aangewezen om de toevoerleiding vanuit de hemelwaterputten naar de infiltratievoorziening te voorzien van een terugslagklep om eventuele contaminatie van het verzamelde hemelwater te voorkomen.

Er is voldaan aan de geldende regelgeving.

Infiltratievoorziening

Om het infiltratiesysteem te dimensioneren, werden de oppervlaktes van de groendaken gehalveerd. De aan te leggen groendaken moeten over een waterbergend vermogen van minimum 50 l/m² beschikken.

Om effectief te zijn en drainage van het grondwater te vermijden, dient de infiltratievoorziening zich geheel boven de gemiddelde voorjaarsgrondwaterstand te bevinden. Enkel het volume en de oppervlakte van de infiltratievoorziening boven dit peil kunnen in rekening genomen worden. Er werden infiltratieproeven en peilmetingen uitgevoerd. Er wordt ingezet op infiltratie in infiltratiekommen en grachten.

Tijdens de uitvoering van de werken moet de locatie van de infiltratiezones gevrijwaard worden van zware belasting om bodemverdichting te vermijden. Zo kan de infiltratiecapaciteit maximaal behouden blijven.

Bij de dimensionering van de infiltratievoorziening mag enkel rekening worden gehouden met de nuttige volumes en oppervlaktes. Enkel het infiltratievolume en –oppervlakte onder de noodoverloop kunnen meegerekend worden in de dimensionering. Bij bepaling van de infiltratieoppervlakte mag, zonder bijkomende motivatie, voor bovengrondse voorzieningen dieper dan 50 cm enkel de vrij liggende wandoppervlakte in rekening worden gebracht. De voorzieningen moeten op een minimale afstand van 1x hun diepte van ondergrondse constructies (zoals putten, funderingen of kelders) gelegen zijn.

Er dient steeds een snede doorheen de infiltratievoorziening(en) te worden aangeleverd, [conform de checklist aan te leveren documenten](#) bij het provinciaal beleidskader. Deze dient minstens de volgende gegevens te bevatten: de gemiddelde hoogste grondwaterstand, diepte

van de voorziening, indien voorzien de inplanting van de overloop en de nuttige oppervlaktes en volumes.

Het project voorziet ook in de opvang van het private domein. Hiertoe is het van belang dat bij elke omgevingsvergunningsaanvraag wordt aangetoond dat er nog voldoende ruimte beschikbaar is in de collectieve voorzieningen om het afstromende water op te vangen.

De infiltratievoorzieningen voldoen aan de geldende regelgeving voor de huidige aanvraag.

3.2. Voor de wijziging van overstromingsregime

Er mag geen ruimte voor water verloren gaan. Door het oprichten van constructies en door ophogingen wordt immers overstroombare ruimte ingenomen, waardoor op die plaats geen overstromingswater geborgen kan worden. Dit kan er toe leiden dat het gevaar voor wateroverlast in de omgeving toeneemt. Om de overstromingsproblemen in de omgeving niet te verergeren, moet het verlies van waterbergingsruimte vermeden worden door het project/plan te realiseren zonder inname van ruimte voor water. Bij voorkeur worden alle gebouwen en constructies volledig buiten het overstromingsgevoelige gebied voorzien.

In onderhavig dossier wordt ingezet op compensatie waarbij zowel het overstromingsvolume als de oppervlakte gecompenseerd worden. Na de werken mag de compensatiezone in geen geval (opnieuw) opgehoogd worden.

Omdat de overstromingscontour groter is dan het betrokken perceel moet de vrije doorstroming van overstromingswater in de ruimere omgeving mogelijk blijven. Dit betekent dat de perceelsgrenzen niet afgemaakt mogen worden met waterondoorlatende elementen (vb betonplinten onder een draadafsluiting). De perceelsranden moeten ter hoogte van het maaiveld waterpasseerbaar worden aangelegd, waterdichte boord(steen)en zijn niet toegestaan. Bovenstaande voorwaarde dient in de verkavelingsvoorschriften te worden opgenomen.

Uit de meest recente modellen blijkt dat voor een bui met een terugkeerperiode van 100 jaar ter hoogte van het perceel in kwestie een waterpeil van 8.20 mTAW optreedt. Ergere overstromingen zijn niet uit te sluiten en er kan geen sluitende garantie gegeven worden dat er zich op het perceel in de toekomst geen wateroverlast (meer) zal voordoen. **Door het overstromingsrisico moet het vloerpeil van het toekomstig aan te leggen gebouw voldoende hoog gekozen worden. Het overstromingsveilig bouwpeil bedraagt 8.50 mTAW en zou worden gerespecteerd.** Verder moeten benutte ondergrondse verdiepingen geweerd worden, alsook ondergrondse mazouttanks.

Bij de plaatsing van een hemelwaterput, ondergrondse (mest)kelder, ondergrondse brandstoftank, verwarmingsketel, moet er op gelet worden dat er geen verontreinigd overstromingswater de put kan binnendringen. De aansluitingen op de riolering moeten worden voorzien van terugslagkleppen om schade ten gevolge van wateroverlast maximaal te voorkomen.

Voor oppervlaktewateren en kunstmatige afvoerwegen voor hemelwater is het belangrijk dat de open beddingen behouden blijven. Open beddingen zijn veel makkelijker te controleren en te onderhouden dan ingegraven systemen. Bovendien bieden ze vaak meer buffervolume en bieden ze kans op infiltratie. De bestaande publieke gracht wordt verplaatst op het eigen terrein maar behoudt grotendeels zijn open karakter.

Er werd voldoende rekening gehouden met de overstromingsgevoeligheid van het perceel.

4. TOETSING EN CONCLUSIE

Gunstig, **mits bij de verdere ontwikkeling van de loten** rekening gehouden wordt met de voorwaarden en maatregelen zoals besproken in bovenstaand punt, in het bijzonder met de daar vermelde aandachtspunten, aanbevelingen en voorwaarden:

- Alle groendaken moeten over een waterbergend vermogen van minimum 50 l/m² beschikken.
- Tijdens de uitvoering van de werken moet de locatie van de infiltratiezones gevrijwaard worden van zware belasting om bodemverdichting te vermijden. Zo kan de infiltratiecapaciteit maximaal behouden blijven.
- Het project voorziet ook in de opvang van het private domein. Hiertoe is het van belang dat bij elke omgevingsvergunningsaanvraag wordt aangetoond dat er nog voldoende ruimte beschikbaar is in de collectieve voorzieningen om het afstromende water op te vangen.

- In onderhavig dossier wordt ingezet op compensatie waarbij zowel het overstromingsvolume als de oppervlakte gecompenseerd worden. Na de werken mag de compensatiezone in geen geval (opnieuw) opgehoogd worden.
- Omdat de overstromingscontour groter is dan het betrokken perceel moet de vrije doorstroming van overstromingswater in de ruimere omgeving mogelijk blijven. Dit betekent dat de perceelsgrenzen niet afgemaakt mogen worden met waterondoorlatende elementen (vb betonplinten onder een draadafsluiting). De perceelsranden moeten ter hoogte van het maaiveld waterpasseerbaar worden aangelegd, waterdichte boord(steen)en zijn niet toegestaan. Bovenstaande voorwaarde dient in de verkavelingsvoorschriften te worden opgenomen.

De eindconclusie van het advies luidt als volgt: voorwaardelijk gunstig (17 maart 2025).

Het standpunt van Provincie Antwerpen - Dienst Waterbeleid wordt bijgetreden, de volgende voorwaarde(n) zal/zullen worden opgelegd in de vergunning :

bij de verdere ontwikkeling van de loten moet rekening gehouden worden met de voorwaarden en maatregelen zoals besproken in bovenstaand punt, in het bijzonder met de daar vermelde aandachtspunten, aanbevelingen en voorwaarden:

- Alle groendaken moeten over een waterbergend vermogen van minimum 50 l/m² beschikken.
- Tijdens de uitvoering van de werken moet de locatie van de infiltratiezones gevrijwaard worden van zware belasting om bodemverdichting te vermijden. Zo kan de infiltratiecapaciteit maximaal behouden blijven.
- Het project voorziet ook in de opvang van het private domein. Hiertoe is het van belang dat bij elke omgevingsvergunningsaanvraag wordt aangetoond dat er nog voldoende ruimte beschikbaar is in de collectieve voorzieningen om het afstromende water op te vangen.
- In onderhavig dossier wordt ingezet op compensatie waarbij zowel het overstromingsvolume als de oppervlakte gecompenseerd worden. Na de werken mag de compensatiezone in geen geval (opnieuw) opgehoogd worden.
- Omdat de overstromingscontour groter is dan het betrokken perceel moet de vrije doorstroming van overstromingswater in de ruimere omgeving mogelijk blijven. Dit betekent dat de perceelsgrenzen niet afgemaakt mogen worden met waterondoorlatende elementen (vb betonplinten onder een draadafsluiting). De perceelsranden moeten ter hoogte van het maaiveld waterpasseerbaar worden aangelegd, waterdichte boord(steen)en zijn niet toegestaan. Bovenstaande voorwaarde dient in de verkavelingsvoorschriften te worden opgenomen.

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

Beslissing/Advies Veiligheidscommissie ASTRID.

Motivatie,

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 voorwaarde(n) zal/zullen worden opgelegd in de vergunning.

Brandweer Lier HULPVERLENINGSZONE RIVIERENLAND heeft op 24 januari 2025 onder ref. P20744-001/01 volgend advies 'geen bezwaar' uitgebracht binnen de wettelijke termijn volgend op de ontvangst van de adviesvraag :

Zie bijlage

De eindconclusie van het advies luidt als volgt: geen bezwaar (24 januari 2025).

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

Fluvius Mechelen heeft op 31 maart 2025 onder ref. 5000090271 volgend voorwaardelijk gunstig advies uitgebracht binnen de wettelijke termijn volgend op de ontvangst van de adviesvraag :

Uw aanvraag tot offerte

Project: Antwerpsesteenweg te Lier

Kadastrale ligging: 3e Afdeling, sectie F, nummer(s): 297L2, 298A4, 298D4, 298E4, 298F4, 298G4, 310M9, 310L4, 310P10, 310R10, 310V9, 310W10, 311A4, 311A7, 311E5, 311E6/deel, 311F4, 311P3, 311R5, 311R6, 319C4, 321F

Nummer projectaanvraag: 5000090271

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

- Oprichting van een distributiecabine 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 bijlage.

Afbeelding; zie bijlage.

De voorwaarden blijven 6 maanden geldig. U vindt in bijlage eveneens een document m.b.t. de aanrekening van BTW - gelieve dit document (indien van toepassing) te ondertekenen en gezamenlijk met uw akkoord terug te sturen via het digitaal omgevingsloket (via 'Acties' > 'Versturen bericht') of via bovenstaand e-mailadres.

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.

Afbeelding; zie bijlage.

Patrimonium en overdracht:

De oprichting van een distributiecabine voor elektriciteit is noodzakelijk. Voor meer informatie over grondafstand, zie bijlage: 'Gronden, lokalen en/of erfdienstbaarheden'. 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 bestaande wegenis:

Voor dit project is het u als initiatiefnemer niet toegestaan zelf in te staan voor het sleufwerk voor de aanleg van de nutsleidingen, omvat in deze aanbieding.

Verdere verloop van de procedure:

Als u akkoord gaat met de voorwaarden van deze offerte, starten wij met de voorbereiding van het dossier, nemen wij de uitvoering ervan op in onze planning en versturen wij u de bijhorende facturen. Na uw akkoord, moet u rekening houden met een termijn van minimum 120 werkdagen voor de start van de infrastructuurwerken. U moet ook rekening houden met de levertermijn van materialen en eventuele vergunningen. Ten vroegste 8 weken nadat uw facturen zijn betaald, kunnen de werken worden aangevat. Na ontvangst van uw akkoord wordt de factuur opgemaakt om deze binnen de 30 dagen te betalen. De prijzen blijven nog 12 maanden geldig. Er moet een nieuwe aanvraag worden ingediend bij wijziging of herverdeling. De overeenkomst vervalt als de omgevingsvergunning wordt geweigerd. De gemeente wordt in kennis gesteld als u aan alle voorwaarden heeft voldaan. De gemeente zal dan volgens de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening een verkoopbaarheidsattest afleveren. De omgevingsvergunning die reeds is afgeleverd mag in uitvoering gebracht worden. Wij hopen u met deze informatie van dienst te zijn. Indien u hieromtrent nog vragen hebt, kunt u ons altijd contacteren.

Fluvius System Operator cv in opdracht van uw distributienetbeheerder

Bijlage(n):

- Formulier met de facturatiegegevens ter controle
- Formulier verklaring met betrekking tot btw verlegd
- Overzichtsplan van het project met aanduiding van de voorziene werken.
- Offerte voor akkoord terug te zenden
- Afstand van gronden, lokalen en/of erfdienstbaarheden

Bijlage: Facturatiegegevens
Dossier 5000090271,

Gronden, lokalen en/of erfdienstbaarheden**Elektriciteits- en/of gascabine**

De oprichting van een distributiecabine voor elektriciteit is nodig voor de uitrusting van dit project. Conform de projectvoorwaarden moet de initiatiefnemer de benodigde grond kosteloos afstaan aan de distributienetbeheerder, die de kosten voor de oprichting van de cabine(s) ten laste neemt. De afmetingen van deze grond bedragen (benaderend) 5 x 6 meter per cabine. De grond waarop de cabine dient te worden geplaatst, moet zijn gelegen in de bouwzone en bij notariële akte worden overgedragen aan de distributienetbeheerder (niet aan het openbaar domein). Het is absoluut noodzakelijk dat de inplanting van dit perceel is voorzien op het plan, zoals opgenomen in de omgevingsvergunning, en dit volgens de inplanting in bijgevoegd voorontwerp. Hier moet ook melding van worden gemaakt in de tekst van de omgevingsvergunning. Zoniet dient de initiatiefnemer een wijziging van de omgevingsvergunning aan te vragen. Op vraag van de initiatiefnemer en mits akkoord van de distributienetbeheerder kan een lokaal voor oprichting van een distributiecabine elektriciteit worden voorzien die aan de voorwaarde van C2/112 van Synergrid en/of de brochure "Leidraad distributiecabines elektriciteit in gebouwen" voldoet. De afstand van de cabinegrond of het cabinelokaal wordt ten laste van de distributienetbeheerder bij notariële akte bekrachtigd. Gelieve uw contactpersoon patrimonium Roef Peggy te contacteren via het e-mailadres peggy.roef@fluvius.be voor verdere afspraken. Uw akkoord met deze voorwaarden geldt tevens als principieel akkoord voor deze grondafstand. De onderhandse overeenkomst omtrent deze grondafstand of cabinelokaal wordt u later apart bezorgd.

Bijlage: Attest verklaring met betrekking tot btw verlegd
Dossier 5000090271,
Project Antwerpsesteenweg te Lier

Volgende voorwaarden werden door **Fluvius** opgelegd:
De loten mogen pas worden verkocht wanneer de offerte met alle daarin beschreven verplichtingen door B.V. a2o-architecten werd ondertekend voor akkoord en vervolgens de facturen m.b.t. deze offerte vereffend zijn. U wordt hiervan in kennis gesteld van zodra de voorwaarden voldaan zijn. Het volledige projectreglement kunt u raadplegen op

www.fluvius.be of op eenvoudig verzoek aanvragen.

De eindconclusie van het advies luidt als volgt: voorwaardelijk gunstig (31 maart 2025).

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

De loten mogen pas worden verkocht wanneer de offerte met alle daarin beschreven verplichtingen door B.V. a2o-architecten werd ondertekend voor akkoord en vervolgens de facturen m.b.t. deze offerte vereffend zijn. U wordt hiervan in kennis gesteld van zodra de voorwaarden voldaan zijn. Het volledige projectreglement kunt u raadplegen op www.fluvius.be of op eenvoudig verzoek aanvragen.

Pidpa Riolering heeft op 21 januari 2025 onder ref. L-28-518/ 204976 volgend voorwaardelijk gunstig advies uitgebracht binnen de wettelijke termijn volgend op de ontvangst van de adviesvraag :

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 collectief te optimaliseren buitengebied. Dit is de zone waar de aansluiting nog zal worden gerealiseerd (groen). - Deze ontwikkeling is niet gelegen in signaalgebied. - Deze ontwikkeling is grotendeels gelegen in pluviaal/fluviaal overstromingsgevoelig gebied (perceelscore: D). 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 collectief te optimaliseren buitengebied en de ontwikkeling is aansluitbaar via een verbindings(pers)leiding naar openbaar saneringsnetwerk in centraal gebied of geoptimaliseerd buitengebied en dus zijn de bepalingen van A.1. hier eveneens van toepassing.
- De ontwikkeling is aansluitbaar via een verbindings(pers)leiding naar openbaar saneringsnetwerk in centraal gebied of geoptimaliseerd buitengebied. Dit wordt toegepast voor alle ontwikkelingen waarbij de lengte van de verbindings(pers)leiding kleiner is dan of gelijk is aan het aantal kavels x 50 m. Deze lengte wordt gemeten tussen het meest stroomafwaartse punt van de riolering in de ontwikkeling en het dichtstbijzijnde aansluitpunt op het openbaar saneringsnetwerk in centraal gebied of geoptimaliseerd gebied.

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.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 Boomlaarloop wordt binnen het projectgebied geherprofileerd zodat deze deel uitmaakt van de hemelwatervoorzieningen.
- De DWA-dient aangesloten te worden op de gemengde riolering langsheen de Antwerpsesteenweg.
- De DWA-leidingen worden aangelegd in grès met een diameter van 250 mm aan een helling tussen 4mm/m en 5 mm/m. Deze wateren gravitair af naar put D1 waar een verbinding gemaakt wordt met het gemengde stelsel.
- De RWA-leidingen worden aangelegd in een betonbuis diam. 400 mm met maximaal 3 mm/m helling die op verschillende locaties uitmondt in een open grachtenstelsel dat afwatert naar de grote wadi aan de westelijke zijde van het projectgebied (Boomlaarloop)
- De verschillende grachten staan met elkaar in verbinding d.m.v. een betonbuis van 400 mm. Deze betonbuis dient zowel stroomopwaarts als stroomafwaarts aan te sluiten bij de vloei van de nieuwe grachten.
- De uitstroom van het RWA stelsel binnen deze ontwikkeling bevindt zich in het noorden van het projectgebied in put I1: waarbij geloosd wordt op overstortpeil 7 m. TAW (I1) richting de bestaande bedding van de Boomlaarloop: (zie bijlage)
- Het is steeds toegestaan de RWA volledig te laten infiltreren op eigen terrein indien het grondwaterniveau en de infiltratiecapaciteit van de bodem dit toelaten.
- Alle huisaansluitputjes RWA worden aangesloten op een infiltratievoorziening op verkavelingsniveau met min. 74.712 liter (effectief 88.350 liter) infiltratievolume en min. 181,12 m² (effectief 251,62 m²) infiltratie oppervlakte. De overloop hiervan mag worden aangesloten op de bestaande bedding van de Boomlaarloop met uitloop naar het gemengde stelsel langsheen de Antwerpsesteenweg op TAW 6,31m.

- De resultaten van het sonderingsverslag werden toegevoegd aan het dossier.
- 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

Er dient door de ontwikkelaar een éénmalige dossierkost betaald te worden van € 1.250,00 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 erfdienstbaarheden 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 erfdienstbaarheden 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 verkoopbaarheidsattest.

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-builtoninformatie 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-builtonplan 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-builton 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-builtonplan dient te worden overgemaakt aan AIV voor update van het GRB.

Meer info kan hierover worden opgevraagd via deze website: Actualisatie via As-builtonplannen | 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 debietsmeter 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.

Volgende voorwaarden werden door **Pidpa Riolering** opgelegd:

- 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 debietsmeter te plaatsen.
- Bij calamiteiten (vervuiling/verstopping/wateroverlast/...) ten gevolge van de lozing van bemalingswater zullen alle kosten worden verhaald op de veroorzaker.

De eindconclusie van het advies luidt als volgt: voorwaardelijk gunstig (21 januari 2025).

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

- 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.

Pidpa Distributie leidingen heeft op 21 januari 2025 onder ref. 204976 volgend voorwaardelijk gunstig advies uitgebracht binnen de wettelijke termijn volgend op de ontvangst van de adviesvraag :

Betreffende uw adviesaanvraag voor de aansluiting van bovenvermeld dossier kunnen wij u meedelen:

De huidige drinkwataansluitingen van de te slopen panden dienen te worden uitgenomen, wij vragen hiervoor een aanvraag tot uitname in te dienen via <https://www.pidpa.be/ons-aanbod/drinkwater/uitname-aansluiting>.

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

Er werd 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.

De eindconclusie van het advies luidt als volgt: voorwaardelijk gunstig (21 januari 2025).

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

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.

Omgevingsloket Wyre heeft op 29 januari 2025 onder ref. Ref: 25161344 volgend voorwaardelijk gunstig advies uitgebracht binnen de wettelijke termijn volgend op de ontvangst van de adviesvraag :

Ref: 25161344

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

- Een finale netwerkanalyse zal gebeuren na ontvangst van het vergunde plan.
- De Wyre infrastructuur dient proactief voorzien te worden in het project.
- Uitbreiding van de telecominfrastructuur van Wyre is ten laste van de aanvrager.
- Van zodra vergund en minimaal 6 maanden voor oplevering dient de aanvrager zijn project kenbaar te maken bij Wyre.
- Voor appartementen: CBS@wyre.be
- Voor woningen: verkaveling@wyre.be

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

De eindconclusie van het advies luidt als volgt: voorwaardelijk gunstig (29 januari 2025).

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

- Een finale netwerkanalyse zal gebeuren na ontvangst van het vergunde plan.
- De Wyre infrastructuur dient proactief voorzien te worden in het project.
- Uitbreiding van de telecominfrastructuur van Wyre is ten laste van de aanvrager.
- Van zodra vergund en minimaal 6 maanden voor oplevering dient de aanvrager zijn project kenbaar te maken bij Wyre.
- Voor appartementen: CBS@wyre.be
- Voor woningen: verkaveling@wyre.be

Proximus heeft op 24 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 werfcoordinatie@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 (24 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.
- **Cel Publieke Ruimte** heeft op 6 maart 2025 volgend voorwaardelijk gunstig advies uitgebracht binnen de wettelijke termijn volgend op de ontvangst van de adviesvraag :

Gunstig met voorwaarden die op te nemen zijn in de verkavelingsvoorschriften.

Volgende voorwaarden werden door **Cel Publieke Ruimte** opgelegd:

Bij lot 2 onder bindend gedeelte van artikel 2.2.1.8 het onderstaande alinea opnemen:

Het maximum van 5 en 6 bouwlagen alternerend wordt geconcentreerd binnen het deel van het lot gericht op het groene stadspark.

Bij lot 2 onder bindend gedeelte van artikel 2.2.2.2 voor centrale tuinzone onderstaande tekstpassage toevoegen:

De onbebouwde ruimte wordt ingericht als landschappelijk aangelegde tuin. Minstens 60% van de oppervlakte dient effectief als groen met gras, bodembedekkers, planten en heesters te worden aangelegd, met maximale toepassing van inheemse en streekeigen beplanting of klimaatbestendige variëteiten.

Bij lot 4 onder bindend gedeelte van artikel 2.4.1.12 bij andere voorschriften voor het gebouw onderstaande tekstpassage toevoegen:

Voor het deel van het lot gericht op het nieuw te realiseren plein (noordelijk stationsplein) kan het gelijkvloerse niveau volledig worden ingezet worden voor een nevenbestemming.

Buiten het deel, gericht op het plein, zijn enkel op de gelijkvloerse bouwlaag van de delen aan de wegnis richting het centrale plein (zuid- en westzijde) nevenfuncties toegelaten die getroffen zijn door een verplichte bouwlijn waar het gelijkvloers volledig kan worden ingenomen door functies, complementair aan het wonen, zoals een kantoorfunctie, vrije beroepen, dienstverlening zonder loketfunctie, aangevuld met ondersteunende functies van de

hoofdbestemming (stijgkern, bergingen, ...). Buiten deze zone zijn geen nevenfuncties toegestaan.

Toegestane nevenbestemmingen:

- Kleinschalige handelszaak van maximaal 150m² netto verkoopsoppervlakte voor 1 winkel op de hele site die in het decreet IHB vermeld wordt als voeding (categorie 1)
- Reca;
- Kantoren, vrije beroepen en dienstverlening zonder loketfunctie.

Niet toegestane nevenbestemmingen voor de hele verkaveling:

- Geen verkoopsoppervlakte ivf goederen voor persoonsuitrusting

De eindconclusie van het advies luidt als volgt: voorwaardelijk gunstig (6 maart 2025).

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

Bij lot 2 onder bindend gedeelte van artikel 2.2.1.8 het onderstaande alinea opnemen:

Het maximum van 5 en 6 bouwlagen alternerend wordt geconcentreerd binnen het deel van het lot gericht op het groene stadspark.

Bij lot 2 onder bindend gedeelte van artikel 2.2.2.2 voor centrale tuinzone onderstaande tekstpassage toevoegen:

De onbebouwde ruimte wordt ingericht als landschappelijk aangelegde tuin. Minstens 60% van de oppervlakte dient effectief als groen met gras, bodembedekkers, planten en heesters te worden aangelegd, met maximale toepassing van inheemse en streekeigen beplanting of klimaatbestendige variëteiten.

Bij lot 4 onder bindend gedeelte van artikel 2.4.1.12 bij andere voorschriften voor het gebouw onderstaande tekstpassage toevoegen:

Voor het deel van het lot gericht op het nieuw te realiseren plein (noordelijk stationsplein) kan het gelijkvloerse niveau volledig worden ingezet worden voor een nevenbestemming.

Buiten het deel, gericht op het plein, zijn enkel op de gelijkvloerse bouwlaag van de delen aan de wegenis richting het centrale plein (zuid- en westzijde) nevenfuncties toegelaten die getroffen zijn door een verplichte bouwlijn waar het gelijkvloers volledig kan worden ingenomen door functies, complementair aan het wonen, zoals een kantoorfunctie, vrije beroepen, dienstverlening zonder loketfunctie, aangevuld met ondersteunende functies van de hoofdbestemming (stijgkern, bergingen, ...). Buiten deze zone zijn geen nevenfuncties toegestaan.

Toegestane nevenbestemmingen:

- Kleinschalige handelszaak van maximaal 150m² netto verkoopsoppervlakte voor 1 winkel op de hele site die in het decreet IHB vermeld wordt als voeding (categorie 1)
- Reca;
- Kantoren, vrije beroepen en dienstverlening zonder loketfunctie.

Niet toegestane nevenbestemmingen voor de hele verkaveling:

- Geen verkoopsoppervlakte ivf goederen voor persoonsuitrusting

Cel technisch bureau heeft op 18 april 2025 volgend voorwaardelijk gunstig advies uitgebracht binnen de wettelijke termijn volgend op de ontvangst van de adviesvraag :

Aanleg van het openbaar en publiek toegankelijk domein is een last van de aanvrager en gebeurt door een erkende aannemer aan te stellen door de aanvrager.

Het reglement voor de aanleg van rioleringsinfrastructuur in ontwikkelingen, goedgekeurd door de gemeenteraad (zie website www.Pidpa.be), is van toepassing.

1. Alle werken op (toekomstig) openbaar domein dienen uitgevoerd te worden volgens de bepalingen van het op dat moment meest recente Standaard Bestek 250 voor de wegenbouw, aangevuld met eventuele bijkomende vereisten vanuit de stadsdiensten en Pidpa, zelfs tijdens de uitvoering, en zijn ten laste van de aanvrager.

2. De uitvoering van de werken aan het openbaar domein wordt naast het studiebureau, aangesteld door de aanvrager, opgevolgd door het technisch bureau van de stad Lier en Pidpa

als rioolbeheerder en zijn bevoegd voor de controle op de goede uitvoering van de werken tot de volledige afwerking en de definitieve oplevering van de werken, dit houdt onder meer in:

- a. het uitvoeren, minimaal één maal per week, van een werfbezoek; of volgens de voortgang der werken en de noodzaak van de coördinatieopdracht;
- b. nagaan of de werken worden uitgevoerd conform de toepasselijke wet- en regelgeving, de bepalingen van de opdrachtdocumenten, de wijzigingsbevelen van de opdrachtgever, de plannen en de regels van de kunst;
- c. aanwezigheid op de werf telkens de opdrachtgever hem daartoe uitnodigt of bij fasen in de uitvoering waarbij diens aanwezigheid noodzakelijk is omwille van het toezicht;
- d. instaan voor het toezicht op de prestaties; dit toezicht omvat onder meer het geven van onderrichtingen, telkens wanneer de opdrachtdocumenten onvolledig of onduidelijk zouden zijn;
- e. het opstellen van processen-verbaal van vaststelling / ingebrekestelling;
- f. het leiden van de (wekelijkse) werfvergaderingen inzake openbaar domein
- g. het nazicht van de door de opdrachtnemer opgemaakte uitvoeringsdocumenten (detail- en werktekeningen, plannen, berekeningsnota's, onderhoudsinstructies, eventuele alternatieven, ...);
- h. het nazicht van de briefwisseling van de opdrachtnemer en adviseren van de opdrachtgever;
- i. het organiseren en bijwonen van de technische rondgang naar aanleiding van de voorlopige en definitieve oplevering, inclusief het opmaken van het proces-verbaal van technische rondgang, met inbegrip van het advies aan de opdrachtgever of al dan niet tot voorlopige /definitieve oplevering kan worden overgegaan;
- j. het opstellen van een proces-verbaal tijdens de waarborgperiode van iedere beschadiging of buitendienststelling;
- k. De overheid vertegenwoordigen op alle noodzakelijke (werf)vergaderingen en innemen van standpunten aangaande uitvoering van de opdracht;
- l. Het formuleren van opmerkingen binnen de gestelde termijnen op de werfverslagen alsook het ondertekenen van de werfverslagen;
- m. Het ondertekenen en voeren van alle nodige briefwisseling m.b.t. de correcte uitvoering van de werken;
- n. Het tijdig goedkeuren of weigeren van de opgemaakte uitvoeringsdocumenten alsook de verbeteringen van o.a. detail- en werktekeningen, plannen, berekeningsnota's, onderhoudsinstructies, eventuele alternatieven, ... termijnen van de proeven en keuringen van producten, materialen en werken;
- o. Het ondertekenen van het proces-verbaal van technische rondgang;
- p. Het ondertekenen van een proces-verbaal tijdens de waarborgperiode van iedere beschadiging of buitendienststelling;
- q. Het goedkeuren of weigeren en ondertekenen van het proces-verbaal van voorlopige/definitieve oplevering voor opdrachten;

Grens openbaar domein/grondoverdracht:

- Het technisch bureau openbaar domein doet geen uitspraak omtrent de juridische ligging van de rooilijn. Het advies beperkt zich tot technische en inhoudelijke zaken over die delen die openbaar domein zullen zijn en/of publiek toegankelijk.
- De grens tussen openbaar en privaat domein dient steeds fysiek zichtbaar te zijn dmv een fysiek element (bv kantopsluiting);
- De aanleg van het openbaar domein dient gefaseerd te gebeuren ifv de voortgang van de ontwikkeling van de bouwvelden en steeds in overleg en na goedkeuring van de stad. Notariële overdracht van de afgewerkte delen kan pas na voorlopige oplevering van het openbaar domein;

Bestek/raming aanleg openbaar domein

- De waarborgtermijn voor het groenonderhoud dient vastgelegd te worden op 36 maanden ipv 24 maanden. De jaarlijkse inboet van de aanplantingen dient op initiatief van de groenaannemer en in aanwezigheid van de dienst groen van de stad te gebeuren;
- Zones die verdicht werden oiv werfverkeer en/of stockage van materialen en die later onverhard worden afgewerkt dienen dmv diepspitten en frezen terug in de oorspronkelijke toestand gebracht te worden;
- De raming voor de aanleg van het openbaar domein werd niet in detail nagekeken. De globale raming (+/- 2.500.000€ excl BTW wegnis + 400.000 € riolering) lijkt wel voldoende realistisch

om een bankwaarborg te stellen teneinde een verkoopbaarheidsattest te kunnen afleveren vóór aanleg van het openbaar domein. De waarde van de bankwaarborg dient gesteld te worden inclusief de BTW die de stad verschuldigd zou zijn indien zij zelf bouwheer zou zijn. De bankwaarborg kan afgebouwd worden in overeen te komen schijven naarmate de aanleg van het openbaar domein vordert;

- Er is geen enkel ander verkeer toegelaten over de opgeleverde delen van de op dat moment in gebruik genomen openbare weg.
- Het definitief bestek voor aanleg openbaar domein dient voor aanbesteding van de werken door de aanvrager aan de stad voorgelegd te worden ter goedkeuring door de aanvrager. De stad heeft steeds het rechte geldige opmerkingen te maken die aangepast dienen te worden. Aan het bedrag van de ingediende raming kunnen geen rechten ontleend worden;
- De toegevoegde technische fiches dienen op het moment van aanbesteding definitief voorgelegd te worden ter goedkeuring. Deze zijn nu louter ter info en beeldvorming.

Inrichting openbaar domein/materialisatie

- Halfverhardingen en paden in het park opsluiten met kantopsluitingen ivf onderhoud;
- Aanpassingen aan de 2 kruispunten in Zuid-Australiëlaan zijn niet opgenomen in het ontwerp openbaar domein. Deze dienen aangepast te worden ivf bochtstralen/zichtbaarheid/parkeren. Bovendien zullen deze zwaar lijden oiv jarenlang verkeer. Heraanleg van de kruispunten in een nieuwe betonverharding binnen de huidige rooilijn van de Zuid Australiëlaan en minstens 10m links en rechts van de insteek is een last van de vergunning;
- De parkeerplaatsen voor de 2 deelwagens in de zuidelijke insteekweg worden best als langsparkeren georganiseerd. Aanleg en plaatsen van de laadinfrastructuur via de concessie van de Vlaamse Overheid is een last van de vergunning;
- De locatie van de MS cabine van Fluvius thv de Antwerpsesteenweg hindert sterk het poorteffect naar het park. Bovendien is het gebouw zelf sterk verouderd. Met Fluvius dient alsnog bekeken te worden om deze te verplaatsen en/of ruimtelijk beter te integreren;
- Bij de aanleg van het park dient er op toegezien te worden door de aanvrager dat alle grond en aanvulmaterialen in de bovenste 50 cm, milieuhygiënisch geschikt zijn om toe te passen in een bestemmingstype voor een woonpark;
- Opmaak van een definitief signalisatieplan en het plaatsen van definitieve signalisatie dient voorzien te worden door het studiebureau en aannemer van de aanvrager;
- In het terreinverlichtingsrapport wordt geen openbare verlichting voorzien in het zuidelijke deel van het park. Deze dient wel voorzien te worden door de aanvrager via Fluvius. Enkel goedgekeurde armaturen van Fluvius kunnen op openbaar domein gebruikt worden;
- De plaatsing van hydranten dient steeds in overleg met het technisch bureau openbaar domein te gebeuren. De locaties worden op voorhand, voor de aanleg van boordstenen, uitgezet in aanwezigheid van de stad Lier.
- Houten ligbanken te voorzien in de talud in de parkzone zoals voorbesproken (type Streetlife), deze zijn niet voorzien in het inplantingsplan;
- Roostergoten op openbaar domein maximaal vermijden, type goot voor te leggen aan Pidpa;

Groenaanleg

- Groeiplaatsconstructies uit te voeren dmv boombunkers;
- Geen Quercus robur toevoegen vanwege de eikenprocessierups.
- Veel beplanting is niet benoemd. Cirkels en bosplantsoen beschrijven en benoemen. Het definitieve beplantingsplan dient voorgelegd worden, tot voldoening, aan de dienst groen van het technisch bureau;
- Amelanchier lamarckii wordt tegenwoordig gezien als een exoot en kan dus niet aangeplant worden;
- De aanleg van groenvoorzieningen rondom of kort tegen gebouwen in opbouw kan pas gebeuren na de voorlopige oplevering van het ganse gebouw teneinde schade aan nieuwe groenvoorzieningen te vermijden;

Plein

- Zoals eerder aangegeven is Gleditsia geen goede soort voor een plein. De Gleditsia komt pas in mei in blad en verliest het blad al weer in augustus/ september. Door deze relatief korte tijd van het blad en het transparante karakter voegt deze boom niet toe aan de benodigde schaduwwerking op het plein. De Gleditsia is ook niet inheems. Te vervangen door een andere boomsoort.

Park

- Meer Pinus hs en ms toevoegen. Is wintergroen en een zeer goede boom om fijnstof af te vangen.

- Er mogen meer bomen aan de rechterzijde bij de entree van het park t.h.v. de elektriciteitscabine.
- Er zijn te weinig speeltoestellen/ speelaanleidingen opgenomen. Er dient een duidelijk plan te zijn voor het spelen. Aan te passen in het definitieve aanbestedingsdossier tot voldoening.
- In het eerste deel van het park te weinig zitelementen, aan te passen in het definitieve aanbestedingsdossier tot voldoening.
- Zerkova is te breed achter de woningen aan de Antwerpsesteenweg en naast de doorsteek van de Zuid-Australiëlaan. Op termijn zullen wij vragen krijgen de bomen te snoeien omdat deze bomen de tuinen groeien. Graag een smallere/ passende soort kiezen, aan te passen in het definitieve aanbestedingsdossier tot voldoening.

Hagen

- De haag aan de achterzijde van de woningen langs de Antwerpsesteenweg blijft in beheer van de aanvrager. De grens openbaar domein dient hiertoe op 1 meter afstand van de perceelsgrens van de woningen te liggen.
- Bij de aanleg van het openbaar domein dient éénmalig een oproep gedaan te worden aan de bewoners om een toegang te voorzien aan de achterzijde. De verharding naar de toegang dient voorzien te worden door de aanvrager. De kostprijs voor aanpassing van de (bestaande) afsluiting is een last voor de bewoners van de Antwerpsesteenweg;
- Bij latere aanvragen van bewoners (na de oproep) is de aanleg van de verharding ook een last voor de bewoner;
- Type haag aan te geven op definitief beplantingsplan;

Ivarem/Proper Lier

- Het advies van IVAREM, als bijlage opgenomen in dit advies, is bindend;
- Plaatsing van de afvalsorteerstraten gebeurt door de aangestelde aannemer van IVAREM en dient niet opgenomen te worden in het bijzonder bestek voor aanleg van het openbaar domein;
- Breedte rijweg thv locatie A te verbreden cfr advies Ivarem;
- De kosten van de sorteerstraten zijn ten laste van de ontwikkelaar volgens het retributiereglement betreffende ondergrondse afvalsystemen bij woonontwikkelingen, goedgekeurd in de gemeenteraad van 25 oktober 2021.
- Locaties van publieke afvalbakken dienen afgestemd te worden met Proper Lier alvorens deze te plaatsen.

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

Aanleg van het openbaar en publiek toegankelijk domein is een last van de aanvrager en gebeurt door een erkende aannemer aan te stellen door de aanvrager.

Het reglement voor de aanleg van rioleringsinfrastructuur in ontwikkelingen, goedgekeurd door de gemeenteraad (zie website www.Pidpa.be), is van toepassing.

1. Alle werken op (toekomstig) openbaar domein dienen uitgevoerd te worden volgens de bepalingen van het op dat moment meest recente Standaard Bestek 250 voor de wegenbouw, aangevuld met eventuele bijkomende vereisten vanuit de stadsdiensten en Pidpa, zelfs tijdens de uitvoering, en zijn ten laste van de aanvrager.
2. De uitvoering van de werken aan het openbaar domein wordt naast het studiebureau, aangesteld door de aanvrager, opgevolgd door het technisch bureau van de stad Lier en Pipda als rioolbeheerder en zijn bevoegd voor de controle op de goede uitvoering van de werken tot de volledige afwerking en de definitieve oplevering van de werken, dit houdt onder meer in:
 - a. het uitvoeren, minimaal één maal per week, van een werfbezoek; of volgens de voortgang der werken en de noodzaak van de coördinatieopdracht;
 - b. nagaan of de werken worden uitgevoerd conform de toepasselijke wet- en regelgeving, de bepalingen van de opdrachtdocumenten, de wijzigingsbevelen van de opdrachtgever, de plannen en de regels van de kunst;
 - c. aanwezigheid op de werf telkens de opdrachtgever hem daartoe uitnodigt of bij fasen in de uitvoering waarbij diens aanwezigheid noodzakelijk is omwille van het toezicht;
 - d. instaan voor het toezicht op de prestaties; dit toezicht omvat onder meer het geven van onderrichtingen, telkens wanneer de opdrachtdocumenten onvolledig of onduidelijk zouden zijn;
 - e. het opstellen van processen-verbaal van vaststelling / ingebrekestelling;
 - f. het leiden van de (wekelijkse) werfvergaderingen inzake openbaar domein

- g. het nazicht van de door de opdrachtnemer opgemaakte uitvoeringsdocumenten (detail- en werktekeningen, plannen, berekeningsnota's, onderhoudsinstructies, eventuele alternatieven, ...);
- h. het nazicht van de briefwisseling van de opdrachtnemer en adviseren van de opdrachtgever;
- i. het organiseren en bijwonen van de technische rondgang naar aanleiding van de voorlopige en definitieve oplevering, inclusief het opmaken van het proces-verbaal van technische rondgang, met inbegrip van het advies aan de opdrachtgever of al dan niet tot voorlopige /definitieve oplevering kan worden overgegaan;
- j. het opstellen van een proces-verbaal tijdens de waarborgperiode van iedere beschadiging of buitendienststelling;
- k. De overheid vertegenwoordigen op alle noodzakelijke (werf)vergaderingen en innemen van standpunten aangaande uitvoering van de opdracht;
- l. Het formuleren van opmerkingen binnen de gestelde termijnen op de werfverslagen alsook het ondertekenen van de werfverslagen;
- m. Het ondertekenen en voeren van alle nodige briefwisseling m.b.t. de correcte uitvoering van de werken;
- n. Het tijdig goedkeuren of weigeren van de opgemaakte uitvoeringsdocumenten alsook de verbeteringen van o.a. detail- en werktekeningen, plannen, berekeningsnota's, onderhoudsinstructies, eventuele alternatieven, ... termijnen van de proeven en keuringen van producten, materialen en werken;
- o. Het ondertekenen van het proces-verbaal van technische rondgang;
- p. Het ondertekenen van een proces-verbaal tijdens de waarborgperiode van iedere beschadiging of buitendienststelling;
- q. Het goedkeuren of weigeren en ondertekenen van het proces-verbaal van voorlopige/definitieve oplevering voor opdrachten;

Grens openbaar domein/grondoverdracht:

- Het technisch bureau openbaar domein doet geen uitspraak omtrent de juridische ligging van de rooilijn. Het advies beperkt zich tot technische en inhoudelijke zaken over die delen die openbaar domein zullen zijn en/of publiek toegankelijk.
- De grens tussen openbaar en privaat domein dient steeds fysiek zichtbaar te zijn dmv een fysiek element (bv kantopsluiting);
- De aanleg van het openbaar domein dient gefaseerd te gebeuren ifv de voortgang van de ontwikkeling van de bouwvelden en steeds in overleg en na goedkeuring van de stad. Notariële overdracht van de afgewerkte delen kan pas na voorlopige oplevering van het openbaar domein;

Bestek/raming aanleg openbaar domein

- De waarborgtermijn voor het groenonderhoud dient vastgelegd te worden op 36 maanden ipv 24 maanden. De jaarlijkse inboet van de aanplantingen dient op initiatief van de groenaannemer en in aanwezigheid van de dienst groen van de stad te gebeuren;
- Zones die verdicht werden oiv werfverkeer en/of stockage van materialen en die later onverhard worden afgewerkt dienen dmv diepspitten en frezen terug in de oorspronkelijke toestand gebracht te worden;
- De raming voor de aanleg van het openbaar domein werd niet in detail nagekeken. De globale raming (+/- 2.500.000€ excl BTW wegnis + 400.000 € riolering) lijkt wel voldoende realistisch om een bankwaarborg te stellen teneinde een verkoopbaarheidsattest te kunnen afleveren vóór aanleg van het openbaar domein. De waarde van de bankwaarborg dient gesteld te worden inclusief de BTW die de stad verschuldigd zou zijn indien zij zelf bouwheer zou zijn. De bankwaarborg kan afgebouwd worden in overeen te komen schijven naarmate de aanleg van het openbaar domein vordert;
- Er is geen enkel ander werfverkeer toegelaten over de opgeleverde delen van de op dat moment in gebruik genomen openbare weg.
- Het definitief bestek voor aanleg openbaar domein dient voor aanbesteding van de werken door de aanvrager aan de stad voorgelegd te worden ter goedkeuring door de aanvrager. De stad heeft steeds het rechte geldige opmerkingen te maken die aangepast dienen te worden. Aan het bedrag van de ingediende raming kunnen geen rechten ontleend worden;
- De toegevoegde technische fiches dienen op het moment van aanbesteding definitief voorgelegd te worden ter goedkeuring. Deze zijn nu louter ter info en beeldvorming.

Inrichting openbaar domein/materialisatie

- Halfverhardingen en paden in het park opsluiten met kantopsluitingen ifv onderhoud;
- Aanpassingen aan de 2 kruispunten in Zuid-Australiëlaan zijn niet opgenomen in het ontwerp openbaar domein. Deze dienen aangepast te worden ifv bochtstralen/zichtbaarheid/parkeren. Bovendien zullen deze zwaar lijden oiv jarenlang werfverkeer. Heraanleg van de kruispunten in een nieuwe betonverharding binnen de huidige rooilijn van de Zuid Australiëlaan en minstens 10m links en rechts van de insteek is een last van de vergunning;
- De parkeerplaatsen voor de 2 deelwagens in de zuidelijke insteekweg worden best als langsparkeren georganiseerd. Aanleg en plaatsen van de laadinfrastructuur via de concessie van de Vlaamse Overheid is een last van de vergunning;
- De locatie van de MS cabine van Fluvius thv de Antwerpsesteenweg hindert sterk het poorteffect naar het park. Bovendien is het gebouw zelf sterk verouderd. Met Fluvius dient alsnog bekeken te worden om deze te verplaatsen en/of ruimtelijk beter te integreren;
- Bij de aanleg van het park dient er op toegezien te worden door de aanvrager dat alle grond en aanvulmaterialen in de bovenste 50 cm, milieuhygiënisch geschikt zijn om toe te passen in een bestemmingstype voor een woonpark;
- Opmaak van een definitief signalisatieplan en het plaatsen van definitieve signalisatie dient voorzien te worden door het studiebureau en aannemer van de aanvrager;
- In het terreinverlichtingsrapport wordt geen openbare verlichting voorzien in het zuidelijke deel van het park. Deze dient wel voorzien te worden door de aanvrager via Fluvius. Enkel goedgekeurde armaturen van Fluvius kunnen op openbaar domein gebruikt worden;
- De plaatsing van hydranten dient steeds in overleg met het technisch bureau openbaar domein te gebeuren. De locaties worden op voorhand, voor de aanleg van boordstenen, uitgezet in aanwezigheid van de stad Lier.
- Houten ligbanken te voorzien in de talud in de parkzone zoals voorbesproken (type Streetlife), deze zijn niet voorzien in het inplantingsplan;
- Roostergoten op openbaar domein maximaal vermijden, type goot voor te leggen aan Pidpa;

Groenaanleg

- Groeiplaatsconstructies uit te voeren dmv boombunkers;
- Geen Quercus robur toevoegen vanwege de eikenprocessierups.
- Veel beplanting is niet benoemd. Cirkels en bosplantsoen beschrijven en benoemen. Het definitieve beplantingsplan dient voorgelegd worden, tot voldoening, aan de dienst groen van het technisch bureau;
- Amelanchier lamarckii wordt tegenwoordig gezien als een exoot en kan dus niet aangeplant worden;
- De aanleg van groenvoorzieningen rondom of kort tegen gebouwen in opbouw kan pas gebeuren na de voorlopige oplevering van het ganse gebouw teneinde schade aan nieuwe groenvoorzieningen te vermijden;

Plein

- Zoals eerder aangegeven is Gleditsia geen goede soort voor een plein. De Gleditsia komt pas in mei in blad en verliest het blad al weer in augustus/ september. Door deze relatief korte tijd van het blad en het transparante karakter voegt deze boom niet toe aan de benodigde schaduwwerking op het plein. De Gleditsia is ook niet inheems. Te vervangen door een andere boomsoort.

Park

- Meer Pinus hs en ms toevoegen. Is wintergroen en een zeer goede boom om fijnstof af te vangen.
- Er mogen meer bomen aan de rechterzijde bij de entree van het park t.h.v. de elektriciteitscabine.
- Er zijn te weinig speeltoestellen/ speelaanleidingen opgenomen. Er dient een duidelijk plan te zijn voor het spelen. Aan te passen in het definitieve aanbestedingsdossier tot voldoening.
- In het eerste deel van het park te weinig zitelementen, aan te passen in het definitieve aanbestedingsdossier tot voldoening.
- Zerkova is te breed achter de woningen aan de Antwerpsesteenweg en naast de doorsteek van de Zuid-Australiëlaan. Op termijn zullen wij vragen krijgen de bomen te snoeien omdat deze bomen de tuinen groeien. Graag een smallere/ passende soort kiezen, aan te passen in het definitieve aanbestedingsdossier tot voldoening.

Hagen

- De haag aan de achterzijde van de woningen langs de Antwerpsesteenweg blijft in beheer van de aanvrager. De grens openbaar domein dient hiertoe op 1 meter afstand van de perceelsgrens van de woningen te liggen.

- Bij de aanleg van het openbaar domein dient éénmalig een oproep gedaan te worden aan de bewoners om een toegang te voorzien aan de achterzijde. De verharding naar de toegang dient voorzien te worden door de aanvrager. De kostprijs voor aanpassing van de (bestaande) afsluiting is een last voor de bewoners van de Antwerpsesteenweg;
- Bij latere aanvragen van bewoners (na de oproep) is de aanleg van de verharding ook een last voor de bewoner;
- Type haag aan te geven op definitief beplantingsplan;

Ivarem/Proper Lier

- Het advies van IVAREM, als bijlage opgenomen in dit advies, is bindend;
- Plaatsing van de afvalsorteerstraten gebeurt door de aangestelde aannemer van IVAREM en dient niet opgenomen te worden in het bijzonder bestek voor aanleg van het openbaar domein;
- Breedte rijweg thv locatie A te verbreden cfr advies Ivarem;
- De kosten van de sorteerstraten zijn ten laste van de ontwikkelaar volgens het retributiereglement betreffende ondergrondse afvalsystemen bij woonontwikkelingen, goedgekeurd in de gemeenteraad van 25 oktober 2021.
- Locaties van publieke afvalbakken dienen afgestemd te worden met Proper Lier alvorens deze te plaatsen.

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

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

Aanleg van het openbaar en publiek toegankelijk domein is een last van de aanvrager en gebeurt door een erkende aannemer aan te stellen door de aanvrager.

Het reglement voor de aanleg van rioleringsinfrastructuur in ontwikkelingen, goedgekeurd door de gemeenteraad (zie website www.Pidpa.be), is van toepassing.

1. Alle werken op (toekomstig) openbaar domein dienen uitgevoerd te worden volgens de bepalingen van het op dat moment meest recente Standaard Bestek 250 voor de wegenbouw, aangevuld met eventuele bijkomende vereisten vanuit de stadsdiensten en Pidpa, zelfs tijdens de uitvoering, en zijn ten laste van de aanvrager.
2. De uitvoering van de werken aan het openbaar domein wordt naast het studiebureau, aangesteld door de aanvrager, opgevolgd door het technisch bureau van de stad Lier en Pipda als rioolbeheerder en zijn bevoegd voor de controle op de goede uitvoering van de werken tot de volledige afwerking en de definitieve oplevering van de werken, dit houdt onder meer in:
 - a. het uitvoeren, minimaal één maal per week, van een werkbezoek; of volgens de voortgang der werken en de noodzaak van de coördinatieopdracht;
 - b. nagaan of de werken worden uitgevoerd conform de toepasselijke wet- en regelgeving, de bepalingen van de opdrachtdocumenten, de wijzigingsbevelen van de opdrachtgever, de plannen en de regels van de kunst;
 - c. aanwezigheid op de werf telkens de opdrachtgever hem daartoe uitnodigt of bij fasen in de uitvoering waarbij diens aanwezigheid noodzakelijk is omwille van het toezicht;
 - d. instaan voor het toezicht op de prestaties; dit toezicht omvat onder meer het geven van onderrichtingen, telkens wanneer de opdrachtdocumenten onvolledig of onduidelijk zouden zijn;
 - e. het opstellen van processen-verbaal van vaststelling / ingebrekestelling;
 - f. het leiden van de (wekelijkse) werfvergaderingen inzake openbaar domein
 - g. het nazicht van de door de opdrachtnemer opgemaakte uitvoeringsdocumenten (detail-en werktekeningen, plannen, berekeningsnota's, onderhoudsinstructies, eventuele alternatieven, ...);
 - h. het nazicht van de briefwisseling van de opdrachtnemer en adviseren van de opdrachtgever;
 - i. het organiseren en bijwonen van de technische rondgang naar aanleiding van de voorlopige en definitieve oplevering, inclusief het opmaken van het proces-verbaal van technische rondgang, met inbegrip van het advies aan de opdrachtgever of al dan niet tot voorlopige /definitieve oplevering kan worden overgegaan;
 - j. het opstellen van een proces-verbaal tijdens de waarborgperiode van iedere beschadiging of buitendienststelling;

- k. De overheid vertegenwoordigen op alle noodzakelijke (werf)vergaderingen en innemen van standpunten aangaande uitvoering van de opdracht;
- l. Het formuleren van opmerkingen binnen de gestelde termijnen op de werfverslagen alsook het ondertekenen van de werfverslagen;
- m. Het ondertekenen en voeren van alle nodige briefwisseling m.b.t. de correcte uitvoering van de werken;
- n. Het tijdig goedkeuren of weigeren van de opgemaakte uitvoeringsdocumenten alsook de verbeteringen van o.a. detail- en werktekeningen, plannen, berekeningsnota's, onderhoudsinstructies, eventuele alternatieven, ... termijnen van de proeven en keuringen van producten, materialen en werken;
- o. Het ondertekenen van het proces-verbaal van technische rondgang;
- p. Het ondertekenen van een proces-verbaal tijdens de waarborgperiode van iedere beschadiging of buitendienststelling;
- q. Het goedkeuren of weigeren en ondertekenen van het proces-verbaal van voorlopige/definitieve oplevering voor opdrachten;

Grens openbaar domein/grondoverdracht:

- Het technisch bureau openbaar domein doet geen uitspraak omtrent de juridische ligging van de rooilijn. Het advies beperkt zich tot technische en inhoudelijke zaken over die delen die openbaar domein zullen zijn en/of publiek toegankelijk.
- De grens tussen openbaar en privaat domein dient steeds fysiek zichtbaar te zijn dmv een fysiek element (bv kantopsluiting);
- De aanleg van het openbaar domein dient gefaseerd te gebeuren ifv de voortgang van de ontwikkeling van de bouwvelden en steeds in overleg en na goedkeuring van de stad. Notariële overdracht van de afgewerkte delen kan pas na voorlopige oplevering van het openbaar domein;

Bestek/raming aanleg openbaar domein

- De waarborgtermijn voor het groenonderhoud dient vastgelegd te worden op 36 maanden ipv 24 maanden. De jaarlijkse inboet van de aanplantingen dient op initiatief van de groenaannemer en in aanwezigheid van de dienst groen van de stad te gebeuren;
- Zones die verdicht werden oiv werfverkeer en/of stockage van materialen en die later onverhard worden afgewerkt dienen dmv diepspitten en frezen terug in de oorspronkelijke toestand gebracht te worden;
- De raming voor de aanleg van het openbaar domein werd niet in detail nagekeken. De globale raming (+/- 2.500.000€ excl BTW wegnis + 400.000 € riolering) lijkt wel voldoende realistisch om een bankwaarborg te stellen teneinde een verkoopbaarheidsattest te kunnen afleveren vóór aanleg van het openbaar domein. De waarde van de bankwaarborg dient gesteld te worden inclusief de BTW die de stad verschuldigd zou zijn indien zij zelf bouwheer zou zijn. De bankwaarborg kan afgebouwd worden in overeen te komen schijven naarmate de aanleg van het openbaar domein vordert;
- Er is geen enkel ander werfverkeer toegelaten over de opgeleverde delen van de op dat moment in gebruik genomen openbare weg.
- Het definitief bestek voor aanleg openbaar domein dient voor aanbesteding van de werken door de aanvrager aan de stad voorgelegd te worden ter goedkeuring door de aanvrager. De stad heeft steeds het rechte geldige opmerkingen te maken die aangepast dienen te worden. Aan het bedrag van de ingediende raming kunnen geen rechten ontleend worden;
- De toegevoegde technische fiches dienen op het moment van aanbesteding definitief voorgelegd te worden ter goedkeuring. Deze zijn nu louter ter info en beeldvorming.

Inrichting openbaar domein/materialisatie

- Halfverhardingen en paden in het park opsluiten met kantopsluitingen ifv onderhoud;
- Aanpassingen aan de 2 kruispunten in Zuid-Australiëlaan zijn niet opgenomen in het ontwerp openbaar domein. Deze dienen aangepast te worden ifv bochtstralen/zichtbaarheid/parkeren. Bovendien zullen deze zwaar lijden oiv jarenlang werfverkeer. Heraanleg van de kruispunten in een nieuwe betonverharding binnen de huidige rooilijn van de Zuid Australiëlaan en minstens 10m links en rechts van de insteek is een last van de vergunning;
- De parkeerplaatsen voor de 2 deelwagens in de zuidelijke insteekweg worden best als langsparkeren georganiseerd. Aanleg en plaatsen van de laadinfrastructuur via de concessie van de Vlaamse Overheid is een last van de vergunning;

- De locatie van de MS cabine van Fluvius thv de Antwerpsesteenweg hindert sterk het poorteffect naar het park. Bovendien is het gebouw zelf sterk verouderd. Met Fluvius dient alsnog bekeken te worden om deze te verplaatsen en/of ruimtelijk beter te integreren;
- Bij de aanleg van het park dient er op toegezien te worden door de aanvrager dat alle grond en aanvulmaterialen in de bovenste 50 cm, milieuhygiënisch geschikt zijn om toe te passen in een bestemmingstype voor een woonpark;
- Opmaak van een definitief signalisatieplan en het plaatsen van definitieve signalisatie dient voorzien te worden door het studiebureau en aannemer van de aanvrager;
- In het terreinverlichtingsrapport wordt geen openbare verlichting voorzien in het zuidelijke deel van het park. Deze dient wel voorzien te worden door de aanvrager via Fluvius. Enkel goedgekeurde armaturen van Fluvius kunnen op openbaar domein gebruikt worden;
- De plaatsing van hydranten dient steeds in overleg met het technisch bureau openbaar domein te gebeuren. De locaties worden op voorhand, voor de aanleg van boordstenen, uitgezet in aanwezigheid van de stad Lier.
- Houten ligbanken te voorzien in de talud in de parkzone zoals voorbesproken (type Streetlife), deze zijn niet voorzien in het inplantingsplan;
- Roostergoten op openbaar domein maximaal vermijden, type goot voor te leggen aan Pidpa;

Groenaanleg

- Groeiplaatsconstructies uit te voeren dmv boombunkers;
- Geen Quercus robur toevoegen vanwege de eikenprocessierups.
- Veel beplanting is niet benoemd. Cirkels en bosplantsoen beschrijven en benoemen. Het definitieve beplantingsplan dient voorgelegd worden, tot voldoening, aan de dienst groen van het technisch bureau;
- Amelanchier lamarckii wordt tegenwoordig gezien als een exoot en kan dus niet aangeplant worden;
- De aanleg van groenvoorzieningen rondom of kort tegen gebouwen in opbouw kan pas gebeuren na de voorlopige oplevering van het ganse gebouw teneinde schade aan nieuwe groenvoorzieningen te vermijden;

Plein

- Zoals eerder aangegeven is Gleditsia geen goede soort voor een plein. De Gleditsia komt pas in mei in blad en verliest het blad al weer in augustus/ september. Door deze relatief korte tijd van het blad en het transparante karakter voegt deze boom niet toe aan de benodigde schaduwwerking op het plein. De Gleditsia is ook niet inheems. Te vervangen door een andere boomsoort.

Park

- Meer Pinus hs en ms toevoegen. Is wintergroen en een zeer goede boom om fijnstof af te vangen.
- Er mogen meer bomen aan de rechterzijde bij de entree van het park t.h.v. de elektriciteitscabine.
- Er zijn te weinig speeltoestellen/ speelaanleidingen opgenomen. Er dient een duidelijk plan te zijn voor het spelen. Aan te passen in het definitieve aanbestedingsdossier tot voldoening.
- In het eerste deel van het park te weinig zitelementen, aan te passen in het definitieve aanbestedingsdossier tot voldoening.
- Zerkova is te breed achter de woningen aan de Antwerpsesteenweg en naast de doorsteek van de Zuid-Australiëlaan. Op termijn zullen wij vragen krijgen de bomen te snoeien omdat deze bomen de tuinen groeien. Graag een smallere/ passende soort kiezen, aan te passen in het definitieve aanbestedingsdossier tot voldoening.

Hagen

- De haag aan de achterzijde van de woningen langs de Antwerpsesteenweg blijft in beheer van de aanvrager. De grens openbaar domein dient hiertoe op 1 meter afstand van de perceelsgrens van de woningen te liggen.
- Bij de aanleg van het openbaar domein dient éénmalig een oproep gedaan te worden aan de bewoners om een toegang te voorzien aan de achterzijde. De verharding naar de toegang dient voorzien te worden door de aanvrager. De kostprijs voor aanpassing van de (bestaande) afsluiting is een last voor de bewoners van de Antwerpsesteenweg;
- Bij latere aanvragen van bewoners (na de oproep) is de aanleg van de verharding ook een last voor de bewoner;
- Type haag aan te geven op definitief beplantingsplan;

Ivarem/Proper Lier

- Het advies van IVAREM, als bijlage opgenomen in dit advies, is bindend;
- Plaatsing van de afvalsorteerstraten gebeurt door de aangestelde aannemer van IVAREM en dient niet opgenomen te worden in het bijzonder bestek voor aanleg van het openbaar domein;
- Breedte rijweg thv locatie A te verbreden cfr advies Ivarem;
- De kosten van de sorteerstraten zijn ten laste van de ontwikkelaar volgens het retributiereglement betreffende ondergrondse afvalsystemen bij woonontwikkelingen, goedgekeurd in de gemeenteraad van 25 oktober 2021.
- Locaties van publieke afvalbakken dienen afgestemd te worden met Proper Lier alvorens deze te plaatsen.

Cel Integraal Waterbeheer werd op 20 januari 2025 om advies gevraagd, maar heeft geen advies uitgebracht binnen de wettelijke termijn volgend op de ontvangst van de adviesvraag. Het advies wordt geacht stilzwijgend gunstig te zijn.

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

- De toename in verkeersgeneratie is uitvoerig onderzocht in de MOBER en kan verantwoord worden. Zowel aan de Zuid-Australiëlaan, de Antwerpsesteenweg als de kluifrotonde is er voldoende capaciteit om deze verkeersgeneratie op te vangen.
- Het is zoals voorzien noodzakelijk om de toegangen langs de Antwerpsesteenweg enkel voor traag verkeer toegankelijk te maken.
- De impact op de verkeersveiligheid- en leefbaarheid is gering.

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

- Gelieve rekening te houden bij verderzetting van dit dossier met de principiële goedkeuring van het schepencollege op 02/09/24. Daarin werd beslist om voor de parkeercapaciteit de Parkeerbehoefteraming op basis van het RUP Station Noord te hanteren. Dit houdt in dat er 317 parkeerplaatsen en 995 fietsplaatsen voorzien dienen te worden. Ook zullen er bij verderzetting tezamen met deze norm 2 deelwagens voor miimaal 3 jaar gefinancierd dienen te worden door Elements Development. Deze plaatsen zullen aan de zijde langs de inrit aan de Zuid-Australiëlaan komen. Ook dient de eventuele verwijdering van 4 parkeerplaatsen in de Zuid-Australiëlaan verder onderzocht te worden.

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

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

- er moet rekening worden gehouden bij verderzetting van dit dossier met de principiële goedkeuring van het schepencollege op 02/09/24. Daarin werd beslist om voor de parkeercapaciteit de parkeerbehoefteraming op basis van het RUP Station Noord te hanteren. Dit houdt in dat er 317 parkeerplaatsen en 995 fietsplaatsen voorzien dienen te worden. Ook zullen er bij verderzetting tezamen met deze norm 2 deelwagens voor minimaal 3 jaar gefinancierd dienen te worden door Elements Development. Deze plaatsen zullen aan de zijde langs de inrit aan de Zuid-Australiëlaan komen. Ook dient de eventuele verwijdering van 4 parkeerplaatsen in de Zuid-Australiëlaan verder onderzocht te worden.

10. 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 30 januari 2025 tot 28 februari 2025. Naar aanleiding van het openbaar onderzoek werden er geen bezwaarschriften ontvangen.

Het tweede openbaar onderzoek vond plaats naar aanleiding van een wijzigingslus van 14 februari 2025 tot 15 maart 2025. Naar aanleiding van het openbaar onderzoek waren er 53 bezwaren.

Resultaten openbaar onderzoek:

De bezwaren handelen samengevat over de volgende elementen:

Gabarit en straatbeeld

- Bezwaarindiener dient bezwaar in tegen hoogbouw van 7 verdiepingen en 1000-tal wooneenheden.
 - De verkavelingsaanvraag vermeldt de mogelijkheid om een totaal vloeroppervlakte van 40.500 m² te bouwen op een totale grondoppervlakte van 16.363 m². Ondanks het park aan de zijde van de Zuid-Australiëlaan betreft dit een zeer groot project met een te groot vloeroppervlakte op een te kleine grondoppervlakte.
 - Megalomaan project past daar echt niet tussen. Mensen moeten hun oprit ontharden voor waterinsijpeling. In Lier wordt de ene na de andere grootste appartementsblok gezet.
 - Dit project is te groots.
 - Woningblokken met ca 380 wooneenheden en 7 bouwlagen hoog. Meer dan de dubbele hoogte van bijna alle omliggende panden. Verminderen zou de omgeving meer leefbaar maken.
 - Bezwaarindiener wil de hoogte beperken tot de bouwhoogte van de huizen rondom. Mogelijks aan fiets-o-strade tot 5 bouwlagen.
 - Het zou alle Lierenaars ten goede komen moest dit absurd grote bouwproject niet doorgaan. We wachten niet op meer wooneenheden, meer overlast, meer auto's en meer bevolking.
 - Het maximale aantal bouwlagen moet beperkt blijven tot 5.
 - 7 bouwlagen(tot 22m dakrand) bouwlagen moet men beperken tot 5 bouwlagen
 - Een beperking opgelegd door de stad tot vb. 220 wooneenheden op deze site zou ook al voor een duidelijke verdichting zorgen en zou de problemen rond mobiliteit ook verlagen.
 - gebouwen aansluitend op de woningen Antwerpsesteenweg en Zuid-Australiëlaan moet men beperken tot maximaal 3 bouwlagen
 - of een woonerf met enkele lage gebouwen beperkt tot 2 bouwlagen zoals in de wijk Zuid-Australië waar deze ook aansluiten op de bestaande woningen in de omgeving
 - Het aantal bouwlagen verminderen tot 4 is meer in lijn met andere nieuwbouwprojecten en de bouwhoogtes in het omliggende gebied.
 - Tussen lot 4 en de tuinen van de Antwerpsesteenweg is slechts 6m. Bij een bouwhoogte van 4 bouwlagen, met maar 6 meter afstand tot de achtertuinen, wordt er geen rekening gehouden met de 45° regel die als maatstaf wordt gebruikt bij nieuwe projecten. Er moet meer ruimte voorzien worden.
-
- Stukje natuur moet wijken voor bouw en geldlust van projectontwikkelaars. Maak er een mooi park van.
 - Er is genoeg beton op deze plek, er zou meer groen moeten komen.
 - Bezwaarindiener wil betonstop.
 - Bezwaarindiener hoopt dat de grote loofbomen achter zijn tuin niet geveld worden.
 - Is er nog mogelijkheid om eerder LOT 4 te voorzien als groene ruimte - gezien de veel kleinere oppervlakte om nuttig te besteden? Dit is ook het LOT dat het dichtst bij de spoorweg gelegen is. bezwaarindiener meent dat dat ook een storend element kan zijn bij de verkoop van de appartementen. Ook zou het weglaten van LOT 4 er kunnen voor zorgen dat het hele project als lichter kan beschouwd worden en minder overlast kan geven.
 - De bouwvoorschriften van lot 4 geven een bebouwingsindex aan van 0,80. Dit is één van de hoogste bebouwingsindex van het hele project Om de leefbaarheid over de gehele verkaveling gelijk te verdelen, alsook rekening te houden met de impact op de buurt (en vooral het begin van de Antwerpsesteenweg) zou een lagere bebouwingsindex aangewezen zijn.
 - De bouwhoogte van lot 4 is maximaal 7 bouwlagen waarin een bouwplint van 4,5 meter is voorzien ofwel 25,5 meter wat buitenproportioneel is ten opzichte van de reeds bestaande bebouwing langs de Antwerpsesteenweg alsook de overzijde van het station.

Mobiliteit en parkeren

- Bezwaarindieners vragen om verbodstoegang voor vrachtwagens.
- Bezwaarindieners vragen om de tijdstippen voor toegang van leveranciers te beperken tot voor 20u, noch vroeg in de ochtend
- Bezwaarindieners vragen om de gehandicaptenparkeerplaats te behouden voor huis nr 43-45
- Bezwaarindieners willen parkeerplaatsen in Zuid-Australiëlaan behouden.
- Waar moeten bewoners parkeren die geen garage hebben, en bezoekers?
- Door het schrappen van parkeerplaatsen in de Zuid-Australiëlaan (ong 25) en 10 garages bij Michielsens wordt parkeerdruk nog groter.
- Parkeerdruk in stationsomgeving is recent toegenomen door schrappen van parkeerplaatsen in de Spoorweglei.
- Houdt het plan ook al rekening met het feit dat er parkeerplaatsen die (recent) verdwenen zijn in de Spoorweglei? Deze mensen zullen ook gedwongen worden hun wagen regio Antwerpsesteenweg te komen parkeren
- De berekening van het aantal parkeerplaatsen aan 0.8 per gezin is theoretisch. Het aantal voertuigen per gezin in Lier ligt veel hoger.
- De site wordt autoluw, alle voertuigen ondergronds; maar wat met bezoekers, klanten buurtwinkel, hulpverleners,...?

- Bezoekers zullen niet steeds gebruik maken van de parkeergelegenheid, zeker niet de bezoekers van de kantoren, ReCa of winkels dewelke voorzien zullen worden. Hierdoor zal de parkeerdruk in de buurt alleen maar toenemen
- Verkeersveiligheid voor voetgangers en fietsers moet in de gaten gehouden worden, vooral aan aansluiting met ovonde.
- Een ondergrondse parking voor minstens 310 wagens met enkel in en uitrit via Zuid-Australiëlaan vermindert de leefbaarheid van de straat.
- Voorafgaand zal er hinder zijn van het werfverkeer gedurende 6 jaar.
- Een plan met verdeling van verkeer kan opgelegd worden door de lokale overheid.
- Er zal uitgeweken worden naar omliggende straten om te parkeren, wat het nog moeilijker maakt voor bewoners en werknemers om een parkeerplaats te vinden.
- De ondergrondse parking zal te klein zijn.
- Parkeergelegenheden zijn al verzadigd. Er kunnen geen passanten bij.

- Kunnen er in het nieuwe bouwproject parkeerplaatsen voorzien worden voor bewoners van Antwerpsesteenweg en Zuid-Australiëlaan?

- Worden de gratis bewonersparkeerplaatsen opnieuw voorzien binnen het project?
- De parkeerdruk met de sociale woonwijk is enorm in deze buurt
- Waar gaan 790 wagens geplaatst worden als er maar 310 ondergrondse plaatsen zijn?
- Een oplossing kan zijn om de aangrenzende tuinen een garage/carport aan te laten leggen achteraan hun tuin en de ontsluitingswegen van het nieuwe gebied langs de achtertuinen van de Zuid-Australiëlaan en Antwerpsesteenweg te laten lopen om op die manier al (een deel van) de parkeerdruk op te vangen.
- De bestaande servituedeweg zorgt momenteel voor veel parkeerplaatsen voor de burelen, de dokterspraktijk en de lokale horeca (warenhuis, apotheek, nachtwinkel, kiné, ...). Deze zal afgesloten worden en de bushalte zou verplaatst worden meer richting ovonde.
- Het sluipverkeer zal nog erger worden.
- Heel veel bewoners van de wijk Zevenbergen die onze straat als toegangsweg gebruiken geeft momenteel al druk verkeer.
- Bezwaarindieners vreest enorme drukte door aankomen en vertrekken van vele auto's.
- De helft van het aantal appartementen zou nog te veel zijn qua drukte.
- Bezwaarindieners vinden dat onze kleine stad niet meer drukte en bewoners aankan.
- Geen plan rond de verkeersimpact van het nieuwe kruispunt Rozenlaan-Zuid-Australiëlaan ifv bevoorrading van verkeersvrije site.
- Het kruispunt Zuid-Australiëlaan / Rozenlaan zal door de inrit naar de ondergrondse parking en de site (leveringen,...) een bottleneck worden en files veroorzaken.
- Al het vrachtverkeer moet via ovonde. Dit kan onmogelijk veilig gebeuren en de straat is hiervoor niet geschikt.
- Komt er nog vrachtverkeer in de straat?

- Bij wet bepaald moet er een lus voorzien worden en een mobiliteitsstudie. Is dit gebeurd? Is hiervoor een plan?
- 380 wooneenheden en een buurtwinkel heeft een te grote impact op de mobiliteit.
- Het mobiliteitsonderzoek dat is gebeurd, is zwak, onvoldoende en niet actueel
- De verkeersstudie werd opgemaakt op één dag. Dit is niet relevant.
- De teling gebeurde aan de kluifrotonde. De impact op kruising Rozenlaan met zuid-Austaliëlaan is nergens opgenomen.
- Graag een deftige mobiliteitsstudie, van een extern bureau
- Er wordt zelfs maar gedeeltelijk gunstig advies gegeven door de overheid.
- Bezwaarindiener beweert: Ten eerste wijst het advies van het Departement Mobiliteit en Openbare Werken op een aanzienlijke toename van de verkeersintensiteiten op de Antwerpsesteenweg. De verkaveling zal leiden tot een verdere verhoging van de verkeersdruk op deze weg, wat kan resulteren in verkeersproblemen en onveilige situaties. Dit is een zorgwekkende ontwikkeling, aangezien de Antwerpsesteenweg de belangrijkste invalsweg zal worden voor verkeer vanuit het noorden naar de Lierse binnenstad.
- Bezwaarindiener beweert: Daarnaast zijn er plannen om de spooroverweg op de Lispersteenweg af te sluiten voor auto- en vrachtverkeer. Dit betekent dat al het verkeer dat normaal via de Lispersteenweg zou rijden, nu via de Antwerpsesteenweg moet gaan. Deze extra verkeersbelasting is niet goed doordacht en zal zonder een gedegen verkeersplan leiden tot ernstige congestie en langere reistijden voor zowel bewoners als bezoekers.
- Werd er ook rekening gehouden met de plannen/scenario dat de Lispersteenweg geen invalsweg maar zal zijn richting het centrum?
- Het is overduidelijk dat dit voor enorme problemen zal zorgen
- Het is daarom van cruciaal belang dat er eerst alternatieve oplossingen worden onderzocht en geïmplementeerd om de verkeersdruk te verlichten voordat de verkaveling wordt goedgekeurd. Dit kan bijvoorbeeld het verbeteren van de infrastructuur of het ontwikkelen van alternatieve routes omvatten.
- Men kan zeker niet verwachten van de burger dat die zijn 1ste en 2de auto achterwege laat tgv een nieuw bouwproject
- Er is nergens een routeplan of verkeersplan voorzien tijdens die werken
- Van uit de Zuid-Australiëlaan op de ovonde draaien met een oplichter is haast onmogelijk. Als vrachtwagens op de ovonde moeten draaien, dan versperren ze de andere rijstrook omdat hun draaicirkel te groot is.
- De Antwerpsesteenweg is tijdens piekuren al verzadigd
- Bezwaarindiener is tegen een fietsstraat in de Zuid-Australiëlaan omdat er parallel al een fiets-o-strade ligt.
- Deze regio kan geen school extra alsook geen extra appartementen aan. Het is verzadigd.
- Alles wordt volgestompt, Doe iets aan de overweg Lispersteenweg
- Wat met snelheidsbeperking (zone 30). De ANPR camera werkt onvoldoende
- Geparkeerde voertuigen geven een vertragend effect. Maar men gaat parkeerplaatsen wegnemen.
- Waarom geen in en uitgang voorzien in de Antwerpsesteenweg zoals eerder gepland. Dit zou de verkeersdruk kunnen halveren.
- Er had op z'n minst een lus moeten worden voorzien, zoals in het vroegere masterplan.
- Uit aan de elektriciteitscabine geeft een perfect zicht op het aankomende verkeer van de ovonde. In langs D'Hulst met zicht op het fietspad. Deze wegen kunnen minstens even breed tot ruimer zijn als de Zuid-Australiëlaan.
- Er zijn nu ook reeds andere straten die aansluiten op de Antwerpsesteenweg zoals Bollaarstraat, Donk, Vogelzang en Mimosalaan... Hier verloopt het verkeer ook vlot.
- Is het mogelijk om een bredere weg te voorzien achter de nummers 39 tot 59 zoals wel voorzien achter de nummers 73 tot 123, en ook een poortje te voorzien achteraan tuin?
- De kleine strook tussen de nieuwbouw en de huisnummers op Antwerpsesteenweg 39 tot 59 is volgens bezwaarindiener veel te smal om brandweer toegang te verlenen. Dit moet met hoogdringendheid door brandweer gecontroleerd worden in functie van correcte plannen en schriftelijk bevestigd dat er geen problemen zijn. Wenselijk zou zijn om het pad ruimer te voorzien, net zoals voorzien is bij LOT 3 waar de afstand tussen de 7 en 10 meter bedraagt.
- Ook de breedte tussen de gebouwen en rand van de verkaveling dient voldoende te zijn! Het brandweerrapport heeft over een draaistraal van 11 m en 15m zonder obstakels en ook over opstelplaatsen van 10m x 10m bij "naast elkaar" plaatsing van voertuigen ... -> Wat dan met de op dit moment "slechts 10 m" geplande afstand (incl. bomen!) - tussen de

perceelrand van de huizen aan de Antwerpsesteenweg en de geplande verkavelingappartementen. Dit belooft slecht nieuws bij mogelijke interventies.

- Vandaag is er reeds hoge nood aan bijkomende laadpunten. De meeste worden zelfs ostentatief bezet door niet-laadbare voertuigen.
- Kunnen jullie alvast toelichten dat de ondergrondse parking ook over laadpunten zal beschikken. Is daarvoor reeds akkoord met brandweer, gezien het zich op -1 begeeft?
- Laadpaal infrastructuur voor elektrische voertuigen. Met de doelstellingen van de verschillende overheden in het achterhoofd, zullen op termijn de helft van de 310 wagens elektrische wagens worden. Laad installaties voor EV's mogen niet in ondergrondse parkings staan. het laden van deze voertuigen zal dus in de omliggende straten moeten gebeuren.
- De goedkeuring van de brandweer bevat geen enkele vermelding van laadinfrastructuur voor EV's.
- Zijn er plannen om meer laadpunten te voorzien rond de site en de servitudeweg naar vroegere site D'Hulst?
- Is er van op de site ook een aansluiting op de fiets-o-strade?
- Er is geen rekening gehouden met de patrouille mogelijkheden van de politie
- Zo vlakbij het station heeft men in tijden van autodelen (cambio ed) zelf niet per se een auto nodig
- Op de plannen wordt de huidige locatie van de bushalte gewijzigd. Volgens dat plan komt die vlak voor de garages van de nummers 53 en 55. Dat kan toch niet? Wij moeten onze garages toch kunnen blijven gebruiken, zeker nu we er niet meer voor mogen parkeren.
- Op de plannen wordt de kiss and ride zone van naast de tunnel verplaatst tot voor het station, waarbij vermeld wordt dat de ventweg naast de tunnel geknipt wordt voor gemotoriseerd vervoer. Dat kunt u niet ernstig nemen. Dat betekent voor de automobilisten ofwel extra omrijden (door de tunnel en daar een keerplaats zoeken) of gevaarlijke manoeuvres op de Antwerpsesteenweg (N10) zelf uitvoeren. Hier is niet goed over nagedacht. Maak desnoods van die ventweg woonerf, zodat er niet meer dan 20 km/uur gereden mag worden.
- Wat als de NMBS besluit om die tweede toegang tot het station niet uit te bouwen?

Wateroverlast

- Er is al genoeg wateroverlast, nog een stuk natuur dat verdwijnt
- Er zijn overal in Lier afwateringsproblemen die elk jaar groter worden door te nattere klimaat.
- Terwijl we tegels moeten wippen rijzen grote gebouwen uit de grond. Opritten moeten onthard worden, maar het stadsbestuur legt en zet steeds beton waar groen gewenst is.
- Het verleggen van de Boomlaarloop, dwars door het gebied, wekt bezorgdheid naar aanpalende panden vermits het gebied nu al overstromingsgevoelig is. Volgens watertoets ligt een deel van de straat reeds in risicovol gebied voor wateroverlast.
- Welke garantie heeft bezwaarindiener dat het project en het verleggen van de beek geen gevolgen zal hebben.
- Welke studies zijn er gedaan en door wie om te berekenen wat de inpakt is op het grondwaterpeil? Actueel is dit bijna allemaal onbebouwde grond.
- Heel de site ligt in overstromingsgevoelig gebied. In sommige van de aanpalende gronden kan het water nu amper weg en staan de tuinen geregeld blank tijdens natte periodes. Als er een ondergrondse parkeergarage komt, wordt de spons/buffer die de ondergrond vormt aanzienlijk verkleind.
- De ondergrondse parking heeft een heel grote impact op de waterhuishouding van de omliggende straten. Alsook de verharding van een deel van de site. Grondig onderzoek is vereist.
- Men kan bvb. de onderste bouwlaag openlaten en alles op palen zetten (dit gebeurde naast de nete in de Rivierstraat), men kan waterdoorlatende verharding gebruiken en vrijgekomen ruimte op grondniveau als parking gebruiken
- De ondergrondse parking van Zuid-Australiëlaan 2b werd de voorbije jaren regelmatig door de brandweer leeggepompt.
- De tuinen en kelders in de Zuid-Australiëlaan staan nu al onder water bij hevige regenval. Ze liggen 80cm lager dan het straatniveau.

- Bezwaarindiener meent dat de sturing door de constructie I1 (p. 26 en rioleringsplan GT-240390-61_OT-RIO)absoluut gewenst is.
- Advies PIDPA Riolering krijgt status “volledig gunstig” maar bevat een ernstig issue.

Erfdienstbaarheden, Lichten en zichten, privacy

- Een gebouw gaat vrij dicht bij woning van bezwaarindiener staan waardoor het wijds zicht wordt belemmerd, en het zicht op een zonsondergang.
- Bezwaarindiener kijkt op hoge bomen die de inkijk van mensen op het perron verhindert.
- Er zal meer inkijk komen op tuin, terras, badkamer, slaapkamer waardoor privacy van bezwaarindiener in het gedrang komt.
- Voorzie aanplanting van een hoge groene zone.
- Als het gebouw er staat zullen aanpalende tuinen minder zonlicht hebben. Het heeft ook negatieve invloed op eigen groenvoorziening en energieverbruik.
- De schaduw bij 25,5 meter is in wintermaanden boven de 70 meter waardoor niet enkel de bestaande zuidgerichte tuinen in de volledige schaduw komen te liggen van de nieuwe verkaveling, maar ook het zonlicht niet meer binnen zal vallen op de gelijkvloerse verdieping en de reeds de geïnstalleerde zonnepanelen op de eerste verdieping ook deze maanden deels in de schaduw komen te liggen. Hierdoor behalen deze zonnepanelen niet het gewenste rendement met een economisch verlies tot gevolg. De lange tuinen compenseren dit niet of onvoldoende. Een maximale hoogte van 5 bouwlagen lijkt meer in lijn met de bestaande bebouwing zodat er nog zonlicht tot in de bestaande bebouwing mogelijk is tijdens de wintermaanden
- De achtertuinen, langsheen de Antwerpsesteenweg, worden ontsloten via een breedte van 1 m², maximaal te clusteren om de versnippering van de groenstrook te vermijden. Er wordt een haag voorzien als afscheiding. Het is onduidelijk wie er verantwoordelijk is voor het onderhoud van de haag, maar een grotere bezorgdheid is het type afsluiting van de tuinen. Wordt deze haag geplaatst voor de bestaande afsluiting (betonnen platen) of wordt er naast de haag ook een draad voorzien om de privacy te garanderen van de bestaande tuinen. Een afsluiting met een muur waarvoor aan de zijde van het ‘steegje’ een groene aanplanting voorzien wordt, zou voor de nodige privacy en een kwalitatief openbaar domein kunnen zorgen

Geluidsoverlast

- De ondergrondse parking zal door de grote verkeersgroei geluidsoverlast veroorzaken.
- Het werfverkeer zal veel geluidsoverlast veroorzaken.
- De broodautomaat naast nr 23 zorgt ook al jaren voor drukte.
- Het geluid en trillingen van de dieseltreinen heeft een enorme impact op “aangenaam wonen” , lees leefbaar wonen
- Meer bewoners betekent een aanzienlijke toename van geluidsoverlast, zowel door verkeer als door de algemene drukte die zo’n grootschalig project met zich meebrengt

Milieu

- Bomen verdwijnen. Dit is onverantwoord voor de luchtkwaliteit en de vogels. Welke maatregelen neemt men om deze bomen te sparen of volledig te compenseren door volgroeide exemplaren – min. 5à10m hoogte?
- Hoe zal de voltooide groenzone er uit zien?
- Kan er op de daken van de appartementen een “groendak” voorzien worden om recuperatie van verloren groenzone te recupereren .
- Het project zal leiden tot verhoogde uitstoot van schadelijke stoffen door het bouwproces en het extra verkeer
- Veel tuinen liggen lager dan straatniveau en overstromen na hevige en langdurige regen. Met als gevolg veel ratten en de vereiste aan de rattenvanger van Lier. In de milieustudie is nergens iets te vinden van ongediertebestrijding tijdens de werken. Ook tijdens de werken moet die voorzien worden.
- De aanleg van een park zal een grote verhoging van verlichting veroorzaken.
- Beter een bos aanplanten op dit domein.
- Waarom wordt de boomlaarloop dichter naar de huizen gebracht en niet dichter naar de fiets-o-strade. De buurtbewoners worden opgezaald met ratten en muggen

- De nieuwe infrastructuur veroorzaakt lichtpollutie
- Kappen van bomen vermindert luchtkwaliteit
- Verdichting vermindert de groene ruimte wat nadelig is voor lokale flora en fauna.
- Het rooien van alle hoogstammige bomen, lijkt voor bezwaarindieners een probleem in een stad waar bij de heraanleg van de openbare ruimte bomen gemedend worden (cfr. Grote Markt). De hoogste bomen op de site huisvesten momenteel honderden kauwen die de buurt elke avond voorzien van een mooi schouwspel. Andere bomen aanplanten kan geen vervanging zijn van de kleine biotoop die zo'n grote boom met de jaren wordt. Het herstel, als het er ooit al van komt, van deze biotoop, duurt jaren.
- Als alle open ruimte zagezegd infiltratiegebied en waterbuffer is, welke grote bomen men daar kan planten, die het kunnen verdragen langere periodes volledig in het water te staan.
- Het inrichten van het parkgebied veroorzaakt het kappen van 42 hoogstammen. Een nieuwe aanplanting ter compensatie zal pas na vele jaren dezelfde ecosystemen kunnen leveren. Bezwaarindieners vraagt om boom per boom het kappen te overwegen.
- Ondanks het buurtpark wordt bij de andere loten een verdichting voorzien dewelke impact zal hebben op lucht, atmosfeer en klimaat. In stedelijke omgevingen ontstaat immers sneller hittekernen dan op het platteland. Volgens het beplantingsplan is er slechts minimaal beplanting voorzien tussen de diverse bebouwde loten waardoor de leefbaarheid bij klimaatopwarming niet optimaal zal zijn. Bij de aanleg van het plein en op andere plaatsen moet meer groen voorzien dan het huidige beplantingsplan weergeeft. Vooral rond lot 4 en het plein is er amper groen voorzien waardoor de klimaatadaptie verhoogd.
- Er is geen afvalplan van huishoudelijk of bedrijfsafval. Dit vergroot kans op zwerfvuil.
- Bezwaarindieners vreest nog meer sluikestort, stank, ratten, drugs door vele verdoken plaatsjes en paden in het project.

Procedure

- In de oorspronkelijke plannen van de heropwaardering van de stationsbuurt werd een groene zone voorzien in de omgeving van de woning van bezwaarindieners.
- Er zou in Lier een bouwstop moeten komen voor grotere bouwprojecten.
- Waar past dit in het plaatje "Betonstop", is dit wettelijk in orde?
- Bezwaarindieners vraagt om deze studie opnieuw uit te voeren, nieuwe infovergaderingen in te plannen met de bewoners van beide zijden van de straat, niet enkel de linkerzijde.
- Er is slechts info gegeven aan een klein deel van de bewoners
- Op de infovergadering voor bewoners (februari) hebben ze bewust de even kant van de Zuid-Australiëlaan niet uitgenodigd. Alhoewel deze bewoners dezelfde grote hinder van het verkeer moeten doorstaan. Dat geeft dat deze mensen hun bezwaarschriften moeten indienen, zonder de juiste info te hebben verkregen. We zouden graag vernemen waarom ze bepaalde delen of mensen niet uitgenodigd hebben
- Vanuit NMBS is nog geen bevestiging om aan te sluiten op de site waardoor een groot deel van het mobiliteitsplan niet realistisch is.
- Advies NMBS heeft status "volledig gunstig" terwijl het document "gunstig onder voorwaarden is". Het NMBS antwoord verwijst overigens naar sociale veiligheid, wat de problematiek van de veiligheid toch ook aangeeft
- Bezwaarindieners adviseert om de mobiliteitsstudie opnieuw en grondig te laten uitvoeren alvorens een besluit te nemen.
- Wanneer is een archeologisch onderzoek gebeurd? En met welk resultaat?
- De stad Lier zou een globale visie kunnen ontwikkelen betreffende de Boomlaarloop. Niet om die in haar geheel te herstellen, maar wel om rekening te houden met de natuurlijk historische hydrografie. Het wijkpark en het overstromingsgebied in dit project kunnen daar perfect in passen.
- Het beekje dat liep vlak achter de tuinen staat nergens op de plannen getekend.
- Waarom wordt er gebruik gemaakt van het huisnummer 117 op de Antwerpsesteenweg voor dit dossier?
- Hoe kan met het dossier "volledig" noemen, met ontbrekende adviezen van belangrijke spelers (DIW, Fluvius,
- voornamelijk de omvang van het project en diens impact op de omgeving, zorgbarend is. Het gaat hier om veel meer dan een enkel project
- Advies Pidpa distributie leidingen heeft status "volledig gunstig" terwijl het document "voorwaardelijk gunstig" is, gezien er uitbreiding noodzakelijk is.

- Advies Brandweerzone Rivierenland gaat volledig voorbij aan het gehele geplande ondergronds verkeer met o.a. ondergrondse parking voor de 340 appartementen en andere gebouwen).
- Door bezwaarindiener worden enkele suggesties toegevoegd:
 - Lager bebouwd oppervlakte en kleiner aantal appartementen om de leefbaarheid voor de buurt ten goede te komen.
 - De klimaatadaptatie verbeteren door meer aanplanting te voorzien rond de bebouwde loten, alsook op het plein.
 - Te hoge bebouwingsindex voor lot 4 waardoor de impact op de buurt (begin Antwerpsesteenweg) te groot is en de leefbaarheid onder druk komt. Graag een lagere bebouwingsindex voor lot 4.
 - Vier bouwlagen aan de noordzijde van lot 4, in combinatie met de hoge bebouwingsindex, heeft te grote impact op de woonkwaliteit van de huizen aan de Antwerpsesteenweg. Het is wenselijk het aantal bouwlagen aan de noordzijde van lot 4 te beperken tot drie.
 - Een maximale bouwhoogte van 7 verdiepingen heeft een te grote impact op het zonlicht dat de tuinen maar ook de platte daken (met bestaande zonnepanelen) bereikt tijdens de wintermaanden. Het is wenselijk het maximaal aantal bouwlagen van lot 4 (zuidzijde) te beperken tot 5.
 - Te smalle weg aan de noordzijde van lot 4. Suggestie om deze ook 12 meter breed te voorzien om ook hier een kwalitatieve ingericht domein te verkrijgen (onder andere qua veiligheid) en bomen aan te planten zoals bij lot 3 waardoor de privacy verhoogd worden in de bestaande tuinen.
 - Een gedegen afsluiting (muur met ervoor een groenaanplant) aan de achterzijde van de tuinen aan de Antwerpsesteenweg zorgt én voor privacy én voor een kwalitatief openbaar domein.

Andere

- Hoe wordt afvalbeleid opgenomen? En sluikestorten voorkomen
- Welk afval wordt vervoerd door werfverkeer?
- Zijn er vervuilende elementen gevonden bij de opgravingen? Hoe worden die vervoerd?
- Blijft broodautomaat behouden?
- Appartementen geraken niet verkocht, nieuwbouw en mooie bestaande gebouwen staan leeg. Het nieuwbouwproject "Kapmes" staat voor de helft leeg. Met de komst van de verschillende hoogbouwprojecten naast ring , eind van Boomlaarstraat en Bosstraat komen er al heel veel wooneenheden bij die voor hetzelfde doelpubliek zijn. Vrees voor leegstand is reëel.
- de inplanting + park geeft onveiligheidsgevoel voor omwonenden, bvb inbraak. Preventieve maatregelen bij de aanleg van deze site moeten worden opgelegd door de lokale overheid.
- Hoogbouw geeft ook aanleiding tot creëren van criminele buurten en sociale achtergestelde wijken, zeker als locatie niet aangenaam is met een trein die bijna door je huis rijdt.
- de buurtbewoners zijn niet blij met de aanvraag.
- Muren van bezwaarindiener zitten al vol barsten en scheuren van het zware verkeer.
- 6 jaar zwaar verkeer van vrachtwagens en kranen door dit deel van de straat, gaat problemen met zich meebrengen. De straat heeft geen ondergrond van asfalt maar van betonplaten, die al lang hadden vervangen moeten worden. bezwaarindiener hoort de bussen van ver aankomen, plaat per plaat....Wat gaat het nu geven met dat zware verkeer?
- Men voorziet om 290.000m³ water uit de ondergrond weg te pompen... wat met de stabiliteit van de omgeving als over die verzwakte ondergrond 30-tonners gaan rijden. Vorige jaren waren de trillingen van de bussen reeds oorzaak van problemen
- Minstens 5jaar slijk, zand, zwaar verkeer met lawaai en trillingen die scheuren veroorzaken.
- Wie gaat de staat van de woningen opmaken en betalen bij de start van de werken?
- De ondergrondse parking zal door de grote verkeersgroei luchtvervuiling veroorzaken.
- Welke bescherming wordt voorzien voor stofoverlast?
- De toelating van benzinestations, transportbedrijven, opslagplaatsen voor oa. gebruikte voertuigen veroorzaken nog meer verkeer, vervuiling, lawaai, ...
- Er is sprake van bufferzones, die moeten voorzien worden: hier spreekt men van een aantal meter naargelang het gebruik: worden dit dan betonstroken? Voor vervuilende industrie zou dat dan 50 meter zijn. Moeten we hieruit concluderen dat hier vervuilende industrie komt? Zijn daar toelatingen voor?

- De nieuwe toegangsweg heeft een negatief effect op de waarde van de woningen
- Zonnepanelen achteraan in tuin gaan niet meer optimaal werken.
- Alle hoger liggende argumenten (privacy, tuin, lawaai, veiligheid, verkeer, water, ...) hebben eveneens een stevige/directe impact op de immo-waarde van mijn woning. Na uw akkoord van betaling, zal ik een officiële schatter door mij aangeduid - maar dus op uw kosten - laten nagaan wat de waardedaling is, ten einde u dit te kunnen laten compenseren.

Evaluatie:

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

De hoogste delen van de gebouwen worden gericht naar het plein, de sporen of het park en bouwen telkens af naar de omliggende woningen. Op die manier integreren ze in de omgeving. Het is niet abnormaal dat voor een breed project, dienstig voor vele burgers, met de creatie van openbaar groen voor de omwonenden, opgericht door een sociale huisvestingsmaatschappij, in een grotere context gekeken wordt. En dat er hierdoor ook grootschaligere bebouwing met ander normen kunnen toegestaan worden voor de schaal, vormgeving,....

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

Het advies Mobiliteit is voorwaardelijk gunstig. Als voorwaarde wordt opgelegd: er moet rekening worden gehouden bij verderzetting van dit dossier met de principiële goedkeuring van het schepencollege op 02/09/24. Daarin werd beslist om voor de parkeercapaciteit de parkeerbehoefte op basis van het RUP Station Noord te hanteren. Dit houdt in dat er 317 parkeerplaatsen en 995 fietsplaatsen voorzien dienen te worden. Ook zullen er bij verderzetting tezamen met deze norm 2 deelwagens voor minimaal 3 jaar gefinancierd dienen te worden door Elements Development. Deze plaatsen zullen aan de zijde langs de inrit aan de Zuid-Australiëlaan komen. Ook dient de eventuele verwijdering van 4 parkeerplaatsen in de Zuid-Australiëlaan verder onderzocht te worden.

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

Huidige aanvraag betreft een verkavelingsvergunning. Voor de realisatie van het project zal het aspect voor elk gebouw en verharding de watertoets moeten doorstaan. Hieromtrent wordt verwezen naar het voorwaardelijk gunstig advies van de dienst Integraal Waterbeheer van de Provincie Antwerpen. De voorwaarden opgelegd cfr dit advies worden in de verkavelingsvergunning opgenomen.

De volgende bijkomende voorwaarde kan opgelegd worden in de verkavelingsvergunning: er wordt een grondwaterstudie toegevoegd om de effecten van de ondergrondse constructies op de grondwaterstand te onderzoeken.

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:

Deze worden geregeld in politie reglement en milieuwetgeving

Het aspect geluid wordt geregeld in de Vlarem Wetgeving. Inbreuken hierop kunnen beteugeld worden aan de hand van deze specifieke wetgeving.

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

Niet: Omdat er heel wat verharding en constructies zijn op het perceel en men dus niet kan spreken van een greenfield is de bouwpaus niet van toepassing
Niet: de NMBS en infrabel hebben advies uitgebracht.
Niet: cel mobiliteit oordeelt dat de mobiliteitsstudie voldoende is.
Niet: een archeologienota is in de aanvraag aanwezig.
Niet: een aanvraagdossier vereist niet alle voorafgaande adviezen
Niet: een globale visie over de Boomlaarloop kan niet vereist worden in een aanvraag voor een project.
Niet: De optekening van de toestand op de plannen valt onder de verantwoordelijkheid van de architect. Deze gebeurt in eer en geweten
Niet: de verschillende adviesinstanties gaven advies en leggen voorwaarden op.
Wel: voor de infovergadering had de projectontwikkelaar inderdaad de beide zijden van de Zuid-Australiëlaan kunnen uitnodigen. Dat had meer duidelijkheid gegeven.
Wel: suggesties van de bezwaarindiener. Deze kunnen door de projectontwikkelaar overwogen worden naar de latere omgevingsvergunningsaanvragen.

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

Er werd advies gegeven door de stedelijke cel proper Lier
Het voortbestaan van een broodautomaat maakt geen deel uit van de aanvraag
Een projectontwikkelaar zou de investering niet doen wanneer er geen markt voor zou zijn

De technische uitvoering, bereikbaarheid, schade aan omwonenden valt onder de verantwoordelijkheid van architect/aannemer en krijgt geen stedenbouwkundige appreciatie.
Elementen van overlast zijn subjectief en kunnen niet worden behandeld in het kader van de stedenbouwwetgeving.

Vermeende waardevermindering van de woning is geen stedenbouwkundig aspect.
De toe te stane functies zijn beperkt in de voorschriften

Aan de elementen die werden bijgetreden uit de bezwaren kan tegemoet worden gekomen indien volgende voorwaarden worden nageleefd:

- ♦ er moet een grondwaterstudie toegevoegd worden om de effecten van de ondergrondse constructies op de grondwaterstand te onderzoeken.
- ♦ suggesties van de bezwaarindiener moeten overwogen worden door projectontwikkelaar

11. Archeologienota

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

De aangevraagde werken stemmen overeen met de werken in de archeologienota.

De archeologienota waarvan akte is genomen is aanwezig. Als voorwaarde wordt opgenomen dat de archeologienota waarvan akte is genomen en het Onroerenderfgoeddecreet moeten worden nageleefd.

“De maatregelen in de archeologienota waarvan akte werd genomen op 1/12/2024 met referentienummer 31454 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.”

12. 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 werd een MER-screeningsnota toegevoegd.
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 1300 meter van het habitatrichtlijngebied 'Bos- en heidegebieden ten oosten van Antwerpen. Het dichtstbijzijnde VEN-gebied 'De Bossen van de Lauwerijk- en de Lachenenbeek' (grote eenheid natuur) ligt op ca. 1,5 km ten westen van het projectgebied. SBZ-H 'Valleigebied van de Kleine Nete met brongebieden, moerassen en heiden' (BE2100026) ligt op ca. 1,8 km ten noordoosten van het projectgebied.

Gezien de ligging van het projectgebied nabij het habitatrichtlijngebied en het VEN-gebied en gezien de huidige stikstofproblematiek dient respectievelijk een passende beoordeling en verscherpte natuurtoets opgesteld te worden om de potentiële effecten op deze gebieden in kaart te brengen.

Deze is toegevoegd in de aanvraag.

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.

13. 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.

14. Algemene conclusie en advies gemeentelijke omgevingsambtenaar

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

- De voorwaarden en lasten, opgelegd in de beslissing van de gemeenteraad van 23 juni 2025, dienen stipt nageleefd te worden.

- De verkavelaar heeft de verplichting om de geldende reglementering, uitgevaardigd door de distributienetbeheerder Fluvius voor elektriciteit en aardgas strikt na te leven. Deze reglementering is raadpleegbaar op www.fluvius.be.
- De door de verkavelaar voorgestelde voorschriften van de verkaveling na te leven mits aanpassingen als volgt:
 - Bij lot 2 onder bindend gedeelte van artikel 2.2.1.8 het onderstaande alinea opnemen:
 - Het maximum van 5 en 6 bouwlagen alternerend wordt geconcentreerd binnen het deel van het lot gericht op het groene stadspark.
 - Bij lot 2 onder bindend gedeelte van artikel 2.2.2.2 voor centrale tuinzone onderstaande tekstpassage toevoegen:
 - De onbebouwde ruimte wordt ingericht als landschappelijk aangelegde tuin. Minstens 60% van de oppervlakte dient effectief als groen met gras, bodembedekkers, planten en heesters te worden aangelegd, met maximale toepassing van inheemse en streekeigen beplanting of klimaatbestendige variëteiten.
 - Bij lot 4 onder bindend gedeelte van artikel 2.4.1.12 bij andere voorschriften voor het gebouw onderstaande tekstpassage toevoegen:
 - Voor het deel van het lot gericht op het nieuw te realiseren plein (noordelijk stationsplein) kan het gelijkvloerse niveau volledig worden ingezet worden voor een nevenbestemming.
 - Buiten het deel, gericht op het plein, zijn enkel op de gelijkvloerse bouwlaag van de delen aan de wegnis richting het centrale plein (zuid- en westzijde) nevenfuncties toegelaten die getroffen zijn door een verplichte bouwlijn waar het gelijkvloers volledig kan worden ingenomen door functies, complementair aan het wonen, zoals een kantoorfunctie, vrije beroepen, dienstverlening zonder loketfunctie, aangevuld met ondersteunende functies van de hoofdbestemming (stijgkern, bergingen, ...). Buiten deze zone zijn geen nevenfuncties toegestaan.
 - Toegestane nevenbestemmingen:
 - Kleinschalige handelszaak van maximaal 150m² netto verkoopsoppervlakte voor 1 winkel op de hele site die in het decreet IHB vermeld wordt als voeding (categorie 1)
 - Reca;
 - Kantoren, vrije beroepen en dienstverlening zonder loketfunctie.
 - Niet toegestane nevenbestemmingen voor de hele verkaveling:
 - Geen verkoopsoppervlakte ivm goederen voor persoonsuitrusting
- De gronden welke binnen de rooilijn vallen vastgesteld door GR, goedgekeurd op datum van 23 juni 2025, moeten gratis, vrij en onbelast aan de stad worden afgestaan.
- De aanleg van wegnis en riolering zal gebeuren door een aannemer aangesteld door de stad op kosten van de verkavelaar.
- De aanleg van alle nutsvoorzieningen zal gebeuren door de nutsmaatschappijen op kosten van de verkavelaar.
- De kosten voor de aanleg van wegnis en riolering omvatten eveneens alle studiekosten voor opmaak van het wegnis- en rioleringsdossier en de kosten voor het aanstellen van een toezichter die de werken zal volgen.
- De nodige financiële waarborg hiervoor dient gestort in handen van de gemeenteontvanger of in zijn voordeel op onherroepelijke wijze verleend door een bankinstelling voor de uitvoering van de infrastructuurwerken.
- De verkavelingsvergunning laat volgens art. 4.2.16 van de Vlaamse Codex slechts vervreemding van een kavel toe nadat de verkavelingsakte door de instrumenterende ambtenaar is opgemaakt. Die akte kan slechts worden opgemaakt na overlegging van een attest van het college van burgemeester en schepenen waaruit blijkt dat alle in de verkavelingsvergunning opgelegde voorwaarden en lasten zijn uitgevoerd of dat voor de uitvoering van de lasten een afdoende financiële waarborg is gestort in handen van de gemeenteontvanger of in zijn voordeel op onherroepelijke wijze door een bankinstelling is verleend.

- De instrumenterende ambtenaar dient eveneens in de akte op te nemen dat géén stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend dan nadat de voorlopige oplevering van de infrastructuurwerken is gebeurd.
- het toelaten van stationsgerelateerde functies en ondersteunende commerciële activiteiten bijvoorbeeld een fietspunt, een broodjeszaak, een krantenwinkel, recazaak en dergelijke
- Toegestane nevenbestemmingen:
 - • Kleinschalige handelszaak van maximaal
 - 150m² netto verkoopsoppervlakte voor 1 winkel op de hele site die in het decreet IHB vermeld wordt als voeding (categorie 1)
 - • Reca;
 - • Kantoren, vrije beroepen en dienstverlening zonder loketfunctie.
- Niet toegestane nevenbestemmingen voor de hele verkaveling:
 - • Geen verkoopsoppervlakte ifv goederen voor persoonsuitrusting
- **bij de verdere ontwikkeling van de loten moet** rekening gehouden worden met de voorwaarden en maatregelen zoals besproken in bovenstaand punt, in het bijzonder met de daar vermelde aandachtspunten, aanbevelingen en voorwaarden:
 - • Alle groendaken moeten over een waterbergend vermogen van minimum 50 l/m² beschikken.
 - • Tijdens de uitvoering van de werken moet de locatie van de infiltratiezones gevrijwaard worden van zware belasting om bodemverdichting te vermijden. Zo kan de infiltratiecapaciteit maximaal behouden blijven.
 - • Het project voorziet ook in de opvang van het private domein. Hiertoe is het van belang dat bij elke omgevingsvergunningsaanvraag wordt aangetoond dat er nog voldoende ruimte beschikbaar is in de collectieve voorzieningen om het afstromende water op te vangen.
 - • In onderhavig dossier wordt ingezet op compensatie waarbij zowel het overstromingsvolume als de oppervlakte gecompenseerd worden. Na de werken mag de compensatiezone in geen geval (opnieuw) opgehoogd worden.
 - • Omdat de overstromingscontour groter is dan het betrokken perceel moet de vrije doorstroming van overstromingswater in de ruimere omgeving mogelijk blijven. Dit betekent dat de perceelsgrenzen niet afgemaakt mogen worden met waterondoorlatende elementen (vb betonplinten onder een draadafsluiting). De perceelsranden moeten ter hoogte van het maaiveld waterpasseerbaar worden aangelegd, waterdichte boord(steen)en zijn niet toegestaan. Bovenstaande voorwaarde dient in de verkavelingsvoorschriften te worden opgenomen.
- De loten mogen pas worden verkocht wanneer de offerte met alle daarin beschreven
- verplichtingen door B.V. a2o-architecten werd ondertekend voor akkoord en vervolgens de
- facturen m.b.t. deze offerte vereffend zijn. U wordt hiervan in kennis gesteld van zodra de
- voorwaarden voldaan zijn. Het volledige projectreglement kunt u raadplegen op
- www.fluvius.be of op eenvoudig verzoek aanvragen.
- - 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 debietsmeter te plaatsen.
 - - Bij calamiteiten (vervuiling/verstopping/wateroverlast/...) ten gevolge van de lozing van bemalingswater zullen alle kosten worden verhaald op de veroorzaker.

- 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.
- Een finale netwerkanalyse zal gebeuren na ontvangst van het vergunde plan.
- De Wyre infrastructuur dient proactief voorzien te worden in het project.
- Uitbreiding van de telecominfrastructuur van Wyre is ten laste van de aanvrager.
- Van zodra vergund en minimaal 6 maanden voor oplevering dient de aanvrager zijn project kenbaar te maken bij Wyre.
- Voor appartementen: CBS@wyre.be
- Voor woningen: verkaveling@wyre.be
- 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.
- Aanleg van het openbaar en publiek toegankelijk domein is een last van de aanvrager en gebeurt door een erkende aannemer aan te stellen door de aanvrager.
- Het reglement voor de aanleg van rioleringsinfrastructuur in ontwikkelingen, goedgekeurd door de gemeenteraad (zie website www.Pidpa.be), is van toepassing.
- 1. Alle werken op (toekomstig) openbaar domein dienen uitgevoerd te worden volgens de bepalingen van het op dat moment meest recente Standaard Bestek 250 voor de wegenbouw, aangevuld met eventuele bijkomende vereisten vanuit de stadsdiensten en Pidpa, zelfs tijdens de uitvoering, en zijn ten laste van de aanvrager.
- 2. De uitvoering van de werken aan het openbaar domein wordt naast het studiebureau, aangesteld door de aanvrager, opgevolgd door het technisch bureau van de stad Lier en Pidpa als rioolbeheerder en zijn bevoegd voor de controle op de goede uitvoering van de werken tot de volledige afwerking en de definitieve oplevering van de werken, dit houdt onder meer in:
 - a. het uitvoeren, minimaal één maal per week, van een werfbezoek; of volgens de voortgang der werken en de noodzaak van de coördinatieopdracht;
 - b. nagaan of de werken worden uitgevoerd conform de toepasselijke wet- en regelgeving, de bepalingen van de opdrachtdocumenten, de wijzigingsbevelen van de opdrachtgever, de plannen en de regels van de kunst;
 - c. aanwezigheid op de werf telkens de opdrachtgever hem daartoe uitnodigt of bij fasen in de uitvoering waarbij diens aanwezigheid noodzakelijk is omwille van het toezicht;
 - d. instaan voor het toezicht op de prestaties; dit toezicht omvat onder meer het geven van onderrichtingen, telkens wanneer de opdrachtdocumenten onvolledig of onduidelijk zouden zijn;
 - e. het opstellen van processen-verbaal van vaststelling / ingebrekestelling;
 - f. het leiden van de (wekelijkse) werfvergaderingen inzake openbaar domein
 - g. het nazicht van de door de opdrachtnemer opgemaakte uitvoeringsdocumenten (detail-en werktekeningen, plannen, berekeningsnota's, onderhoudsinstructies, eventuele alternatieven, ...);
 - h. het nazicht van de briefwisseling van de opdrachtnemer en adviseren van de opdrachtgever;
 - i. het organiseren en bijwonen van de technische rondgang naar aanleiding van de voorlopige en definitieve oplevering, inclusief het opmaken van het proces-

- verbaal van technische rondgang, met inbegrip van het advies aan de opdrachtgever of al dan niet tot voorlopige /definitieve oplevering kan worden overgegaan;
- j. het opstellen van een proces-verbaal tijdens de waarborgperiode van iedere beschadiging of buitendienststelling;
- k. De overheid vertegenwoordigen op alle noodzakelijke (werf)vergaderingen en innemen van standpunten aangaande uitvoering van de opdracht;
- l. Het formuleren van opmerkingen binnen de gestelde termijnen op de werfverslagen alsook het ondertekenen van de werfverslagen;
- m. Het ondertekenen en voeren van alle nodige briefwisseling m.b.t. de correcte uitvoering van de werken;
- n. Het tijdig goedkeuren of weigeren van de opgemaakte uitvoeringsdocumenten alsook de verbeteringen van o.a. detail- en werktekeningen, plannen, berekeningsnota's, onderhoudsinstructies, eventuele alternatieven, ... termijnen van de proeven en keuringen van producten, materialen en werken;
- o. Het ondertekenen van het proces-verbaal van technische rondgang;
- p. Het ondertekenen van een proces-verbaal tijdens de waarborgperiode van iedere beschadiging of buitendienststelling;
- q. Het goedkeuren of weigeren en ondertekenen van het proces-verbaal van voorlopige/definitieve oplevering voor opdrachten;
-
- Grens openbaar domein/grondoverdracht:
 - • Het technisch bureau openbaar domein doet geen uitspraak omtrent de juridische ligging van de rooilijn. Het advies beperkt zich tot technische en inhoudelijke zaken over die delen die openbaar domein zullen zijn en/of publiek toegankelijk.
 - • De grens tussen openbaar en privaat domein dient steeds fysiek zichtbaar te zijn dmv een fysiek element (bv kantopsluiting);
 - • De aanleg van het openbaar domein dient gefaseerd te gebeuren ifv de voortgang van de ontwikkeling van de bouwvelden en steeds in overleg en na goedkeuring van de stad. Notariële overdracht van de afgewerkte delen kan pas na voorlopige oplevering van het openbaar domein;
-
- Bestek/raming aanleg openbaar domein
 - • De waarborgtermijn voor het groenonderhoud dient vastgelegd te worden op 36 maanden ipv 24 maanden. De jaarlijkse inboet van de aanplantingen dient op initiatief van de groenaannemer en in aanwezigheid van de dienst groen van de stad te gebeuren;
 - • Zones die verdicht werden oiv werfverkeer en/of stockage van materialen en die later onverhard worden afgewerkt dienen dmv diepspitten en frezen terug in de oorspronkelijke toestand gebracht te worden;
 - • De raming voor de aanleg van het openbaar domein werd niet in detail nagekeken. De globale raming (+/- 2.500.000€ excl BTW wegnis + 400.000 € riolering) lijkt wel voldoende realistisch om een bankwaarborg te stellen teneinde een verkoopbaarheidsattest te kunnen afleveren vóór aanleg van het openbaar domein. De waarde van de bankwaarborg dient gesteld te worden inclusief de BTW die de stad verschuldigd zou zijn indien zij zelf bouwheer zou zijn. De bankwaarborg kan afgebouwd worden in overeen te komen schijven naarmate de aanleg van het openbaar domein vordert;
 - • Er is geen enkel ander werfverkeer toegelaten over de opgeleverde delen van de op dat moment in gebruik genomen openbare weg.
 - • Het definitief bestek voor aanleg openbaar domein dient voor aanbesteding van de werken door de aanvrager aan de stad voorgelegd te worden ter goedkeuring door de aanvrager. De stad heeft steeds het rechte geldige opmerkingen te maken die aangepast dienen te worden. Aan het bedrag van de ingediende raming kunnen geen rechten ontleend worden;
 - • De toegevoegde technische fiches dienen op het moment van aanbesteding definitief voorgelegd te worden ter goedkeuring. Deze zijn nu louter ter info en beeldvorming.
-
- Inrichting openbaar domein/materialisatie
 - • Halfverhardingen en paden in het park opsluiten met kantopsluitingen ifv onderhoud;

- • Aanpassingen aan de 2 kruispunten in Zuid-Australiëlaan zijn niet opgenomen in het ontwerp openbaar domein. Deze dienen aangepast te worden ivm bochtstralen/zichtbaarheid/parkeren. Bovendien zullen deze zwaar lijden oiv jarenlang werfverkeer. Heraanleg van de kruispunten in een nieuwe betonverharding binnen de huidige rooilijn van de Zuid Australiëlaan en minstens 10m links en rechts van de insteek is een last van de vergunning;
- • De parkeerplaatsen voor de 2 deelwagens in de zuidelijke insteekweg worden best als langsparkeren georganiseerd. Aanleg en plaatsen van de laadinfrastructuur via de concessie van de Vlaamse Overheid is een last van de vergunning;
- • De locatie van de MS cabine van Fluvius thv de Antwerpsesteenweg hindert sterk het poorteffect naar het park. Bovendien is het gebouw zelf sterk verouderd. Met Fluvius dient alsnog bekeken te worden om deze te verplaatsen en/of ruimtelijk beter te integreren;
- • Bij de aanleg van het park dient er op toegezien te worden door de aanvrager dat alle grond en aanvulmaterialen in de bovenste 50 cm, milieuhygiënisch geschikt zijn om toe te passen in een bestemmingstype voor een woonpark;
- • Opmaak van een definitief signalisatieplan en het plaatsen van definitieve signalisatie dient voorzien te worden door het studiebureau en aannemer van de aanvrager;
- • In het terreinverlichtingsrapport wordt geen openbare verlichting voorzien in het zuidelijke deel van het park. Deze dient wel voorzien te worden door de aanvrager via Fluvius. Enkel goedgekeurde armaturen van Fluvius kunnen op openbaar domein gebruikt worden;
- • De plaatsing van hydranten dient steeds in overleg met het technisch bureau openbaar domein te gebeuren. De locaties worden op voorhand, voor de aanleg van boordstenen, uitgezet in aanwezigheid van de stad Lier.
- • Houten ligbanken te voorzien in de talud in de parkzone zoals voorbesproken (type Streetlife), deze zijn niet voorzien in het inplantingsplan;
- • Roostergoten op openbaar domein maximaal vermijden, type goot voor te leggen aan Pidpa;
-
- Groenaanleg
- • Groeiplaatsconstructies uit te voeren dmv boombunkers;
- • Geen Quercus robur toevoegen vanwege de eikenprocessierups.
- • Veel beplanting is niet benoemd. Cirkels en bosplantsoen beschrijven en benoemen. Het definitieve beplantingsplan dient voorgelegd worden, tot voldoening, aan de dienst groen van het technisch bureau;
- • Amelanchier lamarckii wordt tegenwoordig gezien als een exoot en kan dus niet aangeplant worden;
- • De aanleg van groenvoorzieningen rondom of kort tegen gebouwen in opbouw kan pas gebeuren na de voorlopige oplevering van het ganse gebouw teneinde schade aan nieuwe groenvoorzieningen te vermijden;
- Plein
- • Zoals eerder aangegeven is Gleditsia geen goede soort voor een plein. De Gleditsia komt pas in mei in blad en verliest het blad al weer in augustus/ september. Door deze relatief korte tijd van het blad en het transparante karakter voegt deze boom niet toe aan de benodigde schaduwwerking op het plein. De Gleditsia is ook niet inheems. Te vervangen door een andere boomsoort.
- Park
- • Meer Pinus hs en ms toevoegen. Is wintergroen en een zeer goede boom om fijnstof af te vangen.
- • Er mogen meer bomen aan de rechterzijde bij de entree van het park t.h.v. de elektriciteitscabine.
- • Er zijn te weinig speeltoestellen/ speelaanleidingen opgenomen. Er dient een duidelijk plan te zijn voor het spelen. Aan te passen in het definitieve aanbestedingsdossier tot voldoening.
- • In het eerste deel van het park te weinig zitelementen, aan te passen in het definitieve aanbestedingsdossier tot voldoening.
- • Zelkova is te breed achter de woningen aan de Antwerpsesteenweg en naast de doorsteek van de Zuid-Australiëlaan. Op termijn zullen wij vragen krijgen de bomen te

snoeien omdat deze bomen de tuinen groeien. Graag een smallere/ passende soort kiezen, aan te passen in het definitieve aanbestedingsdossier tot voldoening.

- Hagen
- • De haag aan de achterzijde van de woningen langs de Antwerpsesteenweg blijft in beheer van de aanvrager. De grens openbaar domein dient hiertoe op 1 meter afstand van de perceelsgrens van de woningen te liggen.
- • Bij de aanleg van het openbaar domein dient éénmalig een oproep gedaan te worden aan de bewoners om een toegang te voorzien aan de achterzijde. De verharding naar de toegang dient voorzien te worden door de aanvrager. De kostprijs voor aanpassing van de (bestaande) afsluiting is een last voor de bewoners van de Antwerpsesteenweg;
- • Bij latere aanvragen van bewoners (na de oproep) is de aanleg van de verharding ook een last voor de bewoner;
- • Type haag aan te geven op definitief beplantingsplan;
-
- Ivarem/Proper Lier
- • Het advies van IVAREM, als bijlage opgenomen in dit advies, is bindend;
- • Plaatsing van de afvalsorteerstraten gebeurt door de aangestelde aannemer van IVAREM en dient niet opgenomen te worden in het bijzonder bestek voor aanleg van het openbaar domein;
- • Breedte rijweg thv locatie A te verbreden cfr advies Ivarem;
-
- • De kosten van de sorteerstraten zijn ten laste van de ontwikkelaar volgens het retributiereglement betreffende ondergrondse afvalsystemen bij woonontwikkelingen, goedgekeurd in de gemeenteraad van 25 oktober 2021.
- • Locaties van publieke afvalbakken dienen afgestemd te worden met Proper Lier alvorens deze te plaatsen.
- - er moet rekening worden gehouden bij verderzetting van dit dossier met de principiële goedkeuring van het schepencollege op 02/09/24. Daarin werd beslist om voor de parkeercapaciteit de parkeerbehoefteraming op basis van het RUP Station Noord te hanteren. Dit houdt in dat er 317 parkeerplaatsen en 995 fietsplaatsen voorzien dienen te worden. Ook zullen er bij verderzetting tezamen met deze norm 2 deelwagens voor minimaal 3 jaar gefinancierd dienen te worden door Elements Development. Deze plaatsen zullen aan de zijde langs de inrit aan de Zuid-Australiëlaan komen. Ook dient de eventuele verwijdering van 4 parkeerplaatsen in de Zuid-Australiëlaan verder onderzocht te worden
- er moet een grondwaterstudie toegevoegd worden om de effecten van de ondergrondse constructies op de grondwaterstand te onderzoeken.
- suggesties van de bezwaarindiener moeten overwogen worden door projectontwikkelaar
- "De maatregelen in de archeologienota waarvan akte werd genomen op 1/12/2024 met referentienummer 31454 moeten uitgevoerd worden overeenkomstig het programma in diezelfde archeologienota, de voorwaarden bij de aktename, en het Onroerendergoeddecreet 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 Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013."

Het college van burgemeester en schepenen neemt kennis van het verslag van de gemeentelijke omgevingsambtenaar van (26/6/2025).

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

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

BESLUIT VAN HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 30/06/2025:

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 53 bezwaarschrift(en) werden ingediend.

De elementen uit de verschillende bezwaren zijn van die aard dat ze deels kunnen worden bijgetreden en er voorwaarden worden opgelegd.

Art. 2:

De aanvraag ingediend door VDP FINANCE namens ELEMENTS DEVELOPMENT NV inzake verkavelen noordelijke stationsomgeving, gelegen Antwerpsesteenweg 65, 67, 69, 131, 133 en 135, 2500 Lier voorwaardelijk te vergunnen.

Art. 3:

Volgende voorwaarden en/of lasten worden opgelegd:

- De voorwaarden en lasten, opgelegd in de beslissing van de gemeenteraad van 23 juni 2025, dienen stipt nageleefd te worden.
- Bij toekomstige aanvragen tot omgevingsvergunningen zullen de stedenbouwkundige verordeningen gevolgd moeten worden.
- De verkavelaar heeft de verplichting om de geldende reglementering, uitgevaardigd door de distributienetbeheerder Fluvius voor elektriciteit en aardgas strikt na te leven. Deze reglementering is raadpleegbaar op www.fluvius.be.
- De door de verkavelaar voorgestelde voorschriften van de verkaveling na te leven mits aanpassingen als volgt:
 - Bij lot 2 onder bindend gedeelte van artikel 2.2.1.8 het onderstaande alinea opnemen:
 - Het maximum van 5 en 6 bouwlagen alternerend wordt geconcentreerd binnen het deel van het lot gericht op het groene stadspark.
 - Bij lot 2 onder bindend gedeelte van artikel 2.2.2.2 voor centrale tuinzone onderstaande tekstpassage toevoegen:
 - De onbebouwde ruimte wordt ingericht als landschappelijk aangelegde tuin. Minstens 60% van de oppervlakte dient effectief als groen met gras, bodembedekkers, planten en heesters te worden aangelegd, met maximale toepassing van inheemse en streekeigen beplanting of klimaatbestendige variëteiten.
 - Bij lot 4 onder bindend gedeelte van artikel 2.4.1.12 bij andere voorschriften voor het gebouw onderstaande tekstpassage toevoegen:
 - Voor het deel van het lot gericht op het nieuw te realiseren plein (noordelijk stationsplein) kan het gelijkvloerse niveau volledig worden ingezet worden voor een nevenbestemming.
 - Buiten het deel, gericht op het plein, zijn enkel op de gelijkvloerse bouwlaag van de delen aan de wegen in richting het centrale plein (zuid- en westzijde) nevenfuncties toegelaten die getroffen zijn door een verplichte bouwlijn waar het gelijkvloers volledig kan worden ingenomen door functies, complementair aan het wonen, zoals een kantoorfunctie, vrije beroepen, dienstverlening zonder loketfunctie, aangevuld met ondersteunende functies van de hoofdbestemming (stijgkern, bergingen, ...). Buiten deze zone zijn geen nevenfuncties toegestaan.
 - Toegestane nevenbestemmingen:
 - Kleinschalige handelszaak van maximaal 150m² netto verkoopsoppervlakte voor 1 winkel op de hele site die in het decreet IHB vermeld wordt als voeding (categorie 1)
 - Reca;

- • Kantoren, vrije beroepen en dienstverlening zonder loketfunctie.
 -
 - Niet toegestane nevenbestemmingen voor de hele verkaveling:
 - • Geen verkoopsoppervlakte ifv goederen voor persoonsuitrusting
- De gronden welke binnen de rooilijn vallen vastgesteld door GR, goedgekeurd op datum van 23 juni 2025, moeten gratis, vrij en onbelast aan de stad worden afgestaan.
- De aanleg van wegenis en riolering zal gebeuren door een aannemer aangesteld door de stad op kosten van de verkavelaar.
- De aanleg van alle nutsvoorzieningen zal gebeuren door de nutsmaatschappijen op kosten van de verkavelaar.
- De kosten voor de aanleg van wegenis en riolering omvatten eveneens alle studiekosten voor opmaak van het wegenis- en rioleringsdossier en de kosten voor het aanstellen van een toezichter die de werken zal volgen.
- De nodige financiële waarborg hiervoor dient gestort in handen van de gemeenteontvanger of in zijn voordeel op onherroepelijke wijze verleend door een bankinstelling voor de uitvoering van de infrastructuurwerken.
- De verkavelingsvergunning laat volgens art. 4.2.16 van de Vlaamse Codex slechts vervreemding van een kavel toe nadat de verkavelingsakte door de instrumenterende ambtenaar is opgemaakt. Die akte kan slechts worden opgemaakt na overlegging van een attest van het college van burgemeester en schepenen waaruit blijkt dat alle in de verkavelingsvergunning opgelegde voorwaarden en lasten zijn uitgevoerd of dat voor de uitvoering van de lasten een afdoende financiële waarborg is gestort in handen van de gemeenteontvanger of in zijn voordeel op onherroepelijke wijze door een bankinstelling is verleend.
- De instrumenterende ambtenaar dient eveneens in de akte op te nemen dat géén stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend dan nadat de voorlopige oplevering van de infrastructuurwerken is gebeurd.
- het toelaten van stationsgerelateerde functies en ondersteunende commerciële activiteiten bijvoorbeeld een fietspunt, een broodjeszaak, een krantenwinkel, recazaak en dergelijke
- Toegestane nevenbestemmingen:
 - • Kleinschalige handelszaak van maximaal
 - 150m² netto verkoopsoppervlakte voor 1 winkel op de hele site die in het decreet IHB vermeld wordt als voeding (categorie 1)
 - • Reca;
 - • Kantoren, vrije beroepen en dienstverlening zonder loketfunctie.
 -
- Niet toegestane nevenbestemmingen voor de hele verkaveling:
 - • Geen verkoopsoppervlakte ifv goederen voor persoonsuitrusting
- **bij de verdere ontwikkeling van de loten moet** rekening gehouden worden met de voorwaarden en maatregelen zoals besproken in bovenstaand punt, in het bijzonder met de daar vermelde aandachtspunten, aanbevelingen en voorwaarden:
 - • Alle groendaken moeten over een waterbergend vermogen van minimum 50 l/m² beschikken.
 - • Tijdens de uitvoering van de werken moet de locatie van de infiltratiezones gevrijwaard worden van zware belasting om bodemverdichting te vermijden. Zo kan de infiltratiecapaciteit maximaal behouden blijven.
 - • Het project voorziet ook in de opvang van het private domein. Hiertoe is het van belang dat bij elke omgevingsvergunningsaanvraag wordt aangetoond dat er nog voldoende ruimte beschikbaar is in de collectieve voorzieningen om het afstromende water op te vangen.
 - • In onderhavig dossier wordt ingezet op compensatie waarbij zowel het overstromingsvolume als de oppervlakte gecompenseerd worden. Na de werken mag de compensatiezone in geen geval (opnieuw) opgehoogd worden.
 - • Omdat de overstromingscontour groter is dan het betrokken perceel moet de vrije doorstroming van overstromingswater in de ruimere omgeving mogelijk blijven. Dit betekent dat de perceelsgrenzen niet afgemaakt mogen worden met waterondoorlatende elementen (vb betonplinten onder een draadafsluiting). De perceelsranden moeten ter hoogte van het maaiveld waterpasseerbaar worden aangelegd, waterdichte boord(steen)en zijn niet toegestaan. Bovenstaande voorwaarde

dient in de verkavelingsvoorschriften te worden opgenomen.

- De loten mogen pas worden verkocht wanneer de offerte met alle daarin beschreven
- verplichtingen door B.V. a2o-architecten werd ondertekend voor akkoord en vervolgens de
- facturen m.b.t. deze offerte vereffend zijn. U wordt hiervan in kennis gesteld van zodra de
- voorwaarden voldaan zijn. Het volledige projectreglement kunt u raadplegen op
- www.fluvius.be of op eenvoudig verzoek aanvragen.
- - 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 debietsmeter te plaatsen.
 - - Bij calamiteiten (vervuiling/verstopping/wateroverlast/...) ten gevolge van de lozing van bemalingswater zullen alle kosten worden verhaald op de veroorzaker.
- 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.
- Een finale netwerkanalyse zal gebeuren na ontvangst van het vergunde plan.
- De Wyre infrastructuur dient proactief voorzien te worden in het project.
- Uitbreiding van de telecominfrastructuur van Wyre is ten laste van de aanvrager.
- Van zodra vergund en minimaal 6 maanden voor oplevering dient de aanvrager zijn project kenbaar te maken bij Wyre.
- Voor appartementen: CBS@wyre.be
- Voor woningen: verkaveling@wyre.be
- 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/portal/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.
- Aanleg van het openbaar en publiek toegankelijk domein is een last van de aanvrager en gebeurt door een erkende aannemer aan te stellen door de aanvrager.
- Het reglement voor de aanleg van rioleringsinfrastructuur in ontwikkelingen, goedgekeurd door de gemeenteraad (zie website www.Pidpa.be), is van toepassing.
- 1. Alle werken op (toekomstig) openbaar domein dienen uitgevoerd te worden volgens de bepalingen van het op dat moment meest recente Standaard Bestek 250 voor de wegenbouw, aangevuld met eventuele bijkomende vereisten vanuit de stadsdiensten en Pidpa, zelfs tijdens de uitvoering, en zijn ten laste van de aanvrager.

- 2. De uitvoering van de werken aan het openbaar domein wordt naast het studiebureau, aangesteld door de aanvrager, opgevolgd door het technisch bureau van de stad Lier en Pipda als rioolbeheerder en zijn bevoegd voor de controle op de goede uitvoering van de werken tot de volledige afwerking en de definitieve oplevering van de werken, dit houdt onder meer in:
 - a. het uitvoeren, minimaal één maal per week, van een werfbezoek; of volgens de voortgang der werken en de noodzaak van de coördinatieopdracht;
 - b. nagaan of de werken worden uitgevoerd conform de toepasselijke wet- en regelgeving, de bepalingen van de opdrachtdocumenten, de wijzigingsbevelen van de opdrachtgever, de plannen en de regels van de kunst;
 - c. aanwezigheid op de werf telkens de opdrachtgever hem daartoe uitnodigt of bij fasen in de uitvoering waarbij diens aanwezigheid noodzakelijk is omwille van het toezicht;
 - d. instaan voor het toezicht op de prestaties; dit toezicht omvat onder meer het geven van onderrichtingen, telkens wanneer de opdrachtdocumenten onvolledig of onduidelijk zouden zijn;
 - e. het opstellen van processen-verbaal van vaststelling / ingebrekestelling;
 - f. het leiden van de (wekelijkse) werfvergaderingen inzake openbaar domein
 - g. het nazicht van de door de opdrachtnemer opgemaakte uitvoeringsdocumenten (detail-en werktekeningen, plannen, berekeningsnota's, onderhoudsinstructies, eventuele alternatieven, ...);
 - h. het nazicht van de briefwisseling van de opdrachtnemer en adviseren van de opdrachtgever;
 - i. het organiseren en bijwonen van de technische rondgang naar aanleiding van de voorlopige en definitieve oplevering, inclusief het opmaken van het proces-verbaal van technische rondgang, met inbegrip van het advies aan de opdrachtgever of al dan niet tot voorlopige /definitieve oplevering kan worden overgegaan;
 - j. het opstellen van een proces-verbaal tijdens de waarborgperiode van iedere beschadiging of buitendienststelling;
 - k. De overheid vertegenwoordigen op alle noodzakelijke (werf)vergaderingen en innemen van standpunten aangaande uitvoering van de opdracht;
 - l. Het formuleren van opmerkingen binnen de gestelde termijnen op de werfverslagen alsook het ondertekenen van de werfverslagen;
 - m. Het ondertekenen en voeren van alle nodige briefwisseling m.b.t. de correcte uitvoering van de werken;
 - n. Het tijdig goedkeuren of weigeren van de opgemaakte uitvoeringsdocumenten alsook de verbeteringen van o.a. detail- en werktekeningen, plannen, berekeningsnota's, onderhoudsinstructies, eventuele alternatieven, ... termijnen van de proeven en keuringen van producten, materialen en werken;
 - o. Het ondertekenen van het proces-verbaal van technische rondgang;
 - p. Het ondertekenen van een proces-verbaal tijdens de waarborgperiode van iedere beschadiging of buitendienststelling;
 - q. Het goedkeuren of weigeren en ondertekenen van het proces-verbaal van voorlopige/definitieve oplevering voor opdrachten;
- Grens openbaar domein/grondoverdracht:
 - Het technisch bureau openbaar domein doet geen uitspraak omtrent de juridische ligging van de rooilijn. Het advies beperkt zich tot technische en inhoudelijke zaken over die delen die openbaar domein zullen zijn en/of publiek toegankelijk.
 - De grens tussen openbaar en privaat domein dient steeds fysiek zichtbaar te zijn dmv een fysiek element (bv kantopsluiting);
 - De aanleg van het openbaar domein dient gefaseerd te gebeuren ifv de voortgang van de ontwikkeling van de bouwvelden en steeds in overleg en na goedkeuring van de stad. Notariële overdracht van de afgewerkte delen kan pas na voorlopige oplevering van het openbaar domein;
- Bestek/raming aanleg openbaar domein
 - De waarborgtermijn voor het groenonderhoud dient vastgelegd te worden op 36 maanden ipv 24 maanden. De jaarlijkse inboet van de aanplantingen dient op initiatief van de groenaannemer en in aanwezigheid van de dienst groen van de stad te gebeuren;

- • Zones die verdicht werden oiv werfverkeer en/of stockage van materialen en die later onverhard worden afgewerkt dienen dmv diepspitten en frezen terug in de oorspronkelijke toestand gebracht te worden;
- • De raming voor de aanleg van het openbaar domein werd niet in detail nagekeken. De globale raming (+/- 2.500.000€ excl BTW wegenis + 400.000 € riolering) lijkt wel voldoende realistisch om een bankwaarborg te stellen teneinde een verkoopbaarheidsattest te kunnen afleveren vóór aanleg van het openbaar domein. De waarde van de bankwaarborg dient gesteld te worden inclusief de BTW die de stad verschuldigd zou zijn indien zij zelf bouwheer zou zijn. De bankwaarborg kan afgebouwd worden in overeen te komen schijven naarmate de aanleg van het openbaar domein vordert;
- • Er is geen enkel ander werfverkeer toegelaten over de opgeleverde delen van de op dat moment in gebruik genomen openbare weg.
- • Het definitief bestek voor aanleg openbaar domein dient voor aanbesteding van de werken door de aanvrager aan de stad voorgelegd te worden ter goedkeuring door de aanvrager. De stad heeft steeds het rechte geldige opmerkingen te maken die aangepast dienen te worden. Aan het bedrag van de ingediende raming kunnen geen rechten ontleend worden;
- • De toegevoegde technische fiches dienen op het moment van aanbesteding definitief voorgelegd te worden ter goedkeuring. Deze zijn nu louter ter info en beeldvorming.
-
- Inrichting openbaar domein/materialisatie
- • Halfverhardingen en paden in het park opsluiten met kantopsluitingen ifv onderhoud;
- • Aanpassingen aan de 2 kruispunten in Zuid-Australiëlaan zijn niet opgenomen in het ontwerp openbaar domein. Deze dienen aangepast te worden ifv bochtstralen/zichtbaarheid/parkeren. Bovendien zullen deze zwaar lijden oiv jarenlang werfverkeer. Heraanleg van de kruispunten in een nieuwe betonverharding binnen de huidige rooilijn van de Zuid Australiëlaan en minstens 10m links en rechts van de insteek is een last van de vergunning;
- • De parkeerplaatsen voor de 2 deelwagens in de zuidelijke insteekweg worden best als langsparkeren georganiseerd. Aanleg en plaatsen van de laadinfrastructuur via de concessie van de Vlaamse Overheid is een last van de vergunning;
- • De locatie van de MS cabine van Fluvius thv de Antwerpsesteenweg hindert sterk het poorteffect naar het park. Bovendien is het gebouw zelf sterk verouderd. Met Fluvius dient alsnog bekeken te worden om deze te verplaatsen en/of ruimtelijk beter te integreren;
- • Bij de aanleg van het park dient er op toegezien te worden door de aanvrager dat alle grond en aanvulmaterialen in de bovenste 50 cm, milieuhygiënisch geschikt zijn om toe te passen in een bestemmingstype voor een woonpark;
- • Opmaak van een definitief signalisatieplan en het plaatsen van definitieve signalisatie dient voorzien te worden door het studiebureau en aannemer van de aanvrager;
- • In het terreinverlichtingsrapport wordt geen openbare verlichting voorzien in het zuidelijke deel van het park. Deze dient wel voorzien te worden door de aanvrager via Fluvius. Enkel goedgekeurde armaturen van Fluvius kunnen op openbaar domein gebruikt worden;
- • De plaatsing van hydranten dient steeds in overleg met het technisch bureau openbaar domein te gebeuren. De locaties worden op voorhand, voor de aanleg van boordstenen, uitgezet in aanwezigheid van de stad Lier.
- • Houten ligbanken te voorzien in de talud in de parkzone zoals voorbesproken (type Streetlife), deze zijn niet voorzien in het inplantingsplan;
- • Roostergoten op openbaar domein maximaal vermijden, type goot voor te leggen aan Pidpa;
-
- Groenaanleg
- • Groeiplaatsconstructies uit te voeren dmv boombunkers;
- • Geen Quercus robur toevoegen vanwege de eikenprocessierups.
- • Veel beplanting is niet benoemd. Cirkels en bosplantsoen beschrijven en benoemen. Het definitieve beplantingsplan dient voorgelegd worden, tot voldoening, aan de dienst groen van het technisch bureau;

- • Amelanchier lamarckii wordt tegenwoordig gezien als een exoot en kan dus niet aangeplant worden;
- • De aanleg van groenvoorzieningen rondom of kort tegen gebouwen in opbouw kan pas gebeuren na de voorlopige oplevering van het ganse gebouw teneinde schade aan nieuwe groenvoorzieningen te vermijden;
- Plein
- • Zoals eerder aangegeven is Gleditsia geen goede soort voor een plein. De Gleditsia komt pas in mei in blad en verliest het blad al weer in augustus/ september. Door deze relatief korte tijd van het blad en het transparante karakter voegt deze boom niet toe aan de benodigde schaduwwerking op het plein. De Gleditsia is ook niet inheems. Te vervangen door een andere boomsoort.
- Park
- • Meer Pinus hs en ms toevoegen. Is wintergroen en een zeer goede boom om fijnstof af te vangen.
- • Er mogen meer bomen aan de rechterzijde bij de entree van het park t.h.v. de elektriciteitscabine.
- • Er zijn te weinig speeltoestellen/ speelaanleidingen opgenomen. Er dient een duidelijk plan te zijn voor het spelen. Aan te passen in het definitieve aanbestedingsdossier tot voldoening.
- • In het eerste deel van het park te weinig zitelementen, aan te passen in het definitieve aanbestedingsdossier tot voldoening.
- • Zelkova is te breed achter de woningen aan de Antwerpsesteenweg en naast de doorsteek van de Zuid-Australiëlaan. Op termijn zullen wij vragen krijgen de bomen te snoeien omdat deze bomen de tuinen groeien. Graag een smallere/ passende soort kiezen, aan te passen in het definitieve aanbestedingsdossier tot voldoening.
- Hagen
- • De haag aan de achterzijde van de woningen langs de Antwerpsesteenweg blijft in beheer van de aanvrager. De grens openbaar domein dient hiertoe op 1 meter afstand van de perceelsgrens van de woningen te liggen.
- • Bij de aanleg van het openbaar domein dient éénmalig een oproep gedaan te worden aan de bewoners om een toegang te voorzien aan de achterzijde. De verharding naar de toegang dient voorzien te worden door de aanvrager. De kostprijs voor aanpassing van de (bestaande) afsluiting is een last voor de bewoners van de Antwerpsesteenweg;
- • Bij latere aanvragen van bewoners (na de oproep) is de aanleg van de verharding ook een last voor de bewoner;
- • Type haag aan te geven op definitief beplantingsplan;
-
- Ivarem/Proper Lier
- • Het advies van IVAREM, als bijlage opgenomen in dit advies, is bindend;
- • Plaatsing van de afvalsorteerstraten gebeurt door de aangestelde aannemer van IVAREM en dient niet opgenomen te worden in het bijzonder bestek voor aanleg van het openbaar domein;
- • Breedte rijweg thv locatie A te verbreden cfr advies Ivarem;
-
- • De kosten van de sorteerstraten zijn ten laste van de ontwikkelaar volgens het retributiereglement betreffende ondergrondse afvalsystemen bij woonontwikkelingen, goedgekeurd in de gemeenteraad van 25 oktober 2021.
- • Locaties van publieke afvalbakken dienen afgestemd te worden met Proper Lier alvorens deze te plaatsen.
- - er moet rekening worden gehouden bij verderzetting van dit dossier met de principiële goedkeuring van het schepencollege op 02/09/24. Daarin werd beslist om voor de parkeer capaciteit de parkeerbehoefte raming op basis van het RUP Station Noord te hanteren. Dit houdt in dat er 317 parkeerplaatsen en 995 fietsplaatsen voorzien dienen te worden. Ook zullen er bij verderzetting tezamen met deze norm 2 deelwagens voor minimaal 3 jaar gefinancierd dienen te worden door Elements Development. Deze plaatsen zullen aan de zijde langs de inrit aan de Zuid-Australiëlaan komen. Ook dient de eventuele verwijdering van 4 parkeerplaatsen in de Zuid-Australiëlaan verder onderzocht te worden
- er moet een grondwaterstudie toegevoegd worden om de effecten van de ondergrondse constructies op de grondwaterstand te onderzoeken.

- suggesties van de bezwaarindiener moeten overwogen worden door projectontwikkelaar
- “De maatregelen in de archeologienota waarvan akte werd genomen op 1/12/2024 met referentienummer 31454 moeten uitgevoerd worden overeenkomstig het programma in diezelfde archeologienota, de voorwaarden bij de aktename, en het Onroerendergoeddecreet 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 Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013.”

Volgende bepalingen zijn van toepassing:

- ♦ De omgevingsvergunning wordt verleend onder voorbehoud van de betrokken burgerlijke rechten. Het verlenen van deze vergunning houdt derhalve geen enkele beslissing in omtrent het bestaan en de draagwijdte van deze rechten. Krachtens artikel 144 van de Grondwet behoren geschillen over burgerlijke rechten, zoals erfdienstbaarheden, tot de uitsluitende bevoegdheid van de burgerlijke rechtbanken.
- ♦ Deze vergunning stelt de aanvrager niet vrij van het aanvragen en verkrijgen van eventuele andere vergunningen of machtigingen, als die nodig zouden zijn.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:^[1]^[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