



Dossiernummer **2025/118/OMV_2025021416**

Energieprestatienummer 12021-G-2025118

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

De aanvraag ingediend door Lotte Cornelis namens CAAAP NV gevestigd te Poortakkerstraat 94 te 9051 Gent, werd per beveiligde zending verzonden op 14 april 2025.

De aanvraag werd ontvankelijk en volledig verklaard op 5 juli 2025.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein, gelegen Normaalschoolplein ZN en Willem I-plein ZN, 2500 Lier, kadastraal bekend: afdeling 1 sectie H nr. 523E.

Het betreft een aanvraag tot het herbestemmen normaalschoolsite:

- bouwen van gebouw IJ + uitbreiden ondergrondse parking
- reliëfwijziging voor aanleg tuinpad tegen achterliggende percelen.

De aanvraag omvat:

- stedenbouwkundige handelingen

Het college van burgemeester en schepenen heeft deze aanvraag onderzocht, rekening houdend met de terzake geldende wettelijke bepalingen, in het bijzonder met het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning, het decreet houdende Algemene Bepalingen inzake Milieubeleid, de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, het decreet Integraal Handelsvestigingsbeleid, het decreet Natuurbehoud en hun uitvoeringsbesluiten.

1. Beschrijving van de omgeving en de aanvraag

Beschrijving van de omgeving

Het gebied is geordend door een verkavelingsvergunning. Het grafisch plan en de bijhorende stedenbouwkundige voorschriften geven de criteria weer van een goede ruimtelijke ordening.

De toetsing aan de goede ruimtelijke ordening beperkt zich dan enkel tot het nakijken van de conformiteit met plannen en stedenbouwkundige voorschriften.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

Projectinhoudversie V2:

De aanvraag voorziet het bouwen van een meergezinswoning met 33 woonentiteiten in open bouworde. Het gebouw is L-vormig en staat aan de zijde van het openbaar domein ingeplant op de rooilijn. Het gebouw heeft een bouwdiepte van 14m26 en wordt afgewerkt met een plat dak. De kroonlijsthoogte bedraagt +16m95 of +23.39 TAW.

De gevels worden uitgevoerd met onderaan een prefab betonplint in een cementgrijze kleur tot niveau +0m90 of +7.34TAW, gecombineerd met gevelmetselwerk in een rode kleur en horizontale banden in prefab beton, kleur cementgrijs. Het schrijnwerk wordt uitgevoerd in aluminium in een zwarte kleur.

Ondergronds wordt er een uitbreiding voorzien van de vergunde parkeerkelder. Er worden in deze uitbreiding 4 parkeerboxen voorzien, waarvan 2 voor mindervaliden, en 13 autostaanplaatsen, waarvan 1 voor mindervaliden. Om voldoende ppl. te kunnen voorzien is er een aankoopoptie toegevoegd van parking SION.

Er worden in zijn totaliteit 92 fietsenstalplaatsen voorzien waarvan er 50 fietsenstalplaatsen in 33 individuele fietsenbergingen voorzien worden en er 42 fietsen gestald worden in de collectieve fietsenberging.

Op 19/8 werd er een wijzigingsaanvraag ingediend naar aanleiding van gevraagde aanpassingen voor de Cel wonen. Deze wijzigingslus werd aanvaard op 20/8.

Projectinhoudversie V3:

In de bergingen 1.4, 2.4, 3.4 en 1 berging tussen de toegekende bergingen werd de 2 de fiets verwijderd waardoor het totaal aantal fietsenstalplaatsen werd teruggedrongen tot 88 stuks.

Eveneens werden de deuren van de bergingen toegekend aan een woonentiteit verschoven.

2. Historiek

Perceelnummer : (afd. 1) sectie H 523 E

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

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

Verkavelingsvergunning (2017/13) d.d. 18 juni 2018 voor herontwikkeling normaalschool werd bekomen door het college van burgemeester en schepenen.

Melding (M2018/69) d.d. 6 april 2018 voor uitvoeren van een bronbemaling werd geakteerd door het college van burgemeester en schepenen.

Omgevingsvergunning (2018/120) d.d. 13 september 2018 voor slopen + renoveren van enkele gebouwen werd bekomen door het college van burgemeester en schepenen.

Melding (2019/7) d.d. 4 februari 2019 voor plaatsen van 2 mazouttanks met verdeelslang om stroomgroepen te voeden, plaatsen van 2 compressoren, opslag van propaan en zuurstof, stallen van max. 10 bedrijfsvoertuigen en opslag en mechanisch behandelen van betonpuin en mengpuin werd geakteerd door het college van burgemeester en schepenen.

Omgevingsvergunning (V 2020/005) d.d. 25 januari 2021 voor wijzigen van een vergunde verkaveling werd voorwaardelijk vergund door het college van burgemeester en schepenen.

Omgevingsvergunning (2020/566) d.d. 29 maart 2021 voor bouwen van een ondergrondse parkeergarage, renovatie, verbouwing en herbestemming van een schoolgebouw abcd en vellen van een hoogstammige berk, linde en solo. werd voorwaardelijk vergund door het college van burgemeester en schepenen.

Omgevingsvergunning (2020/577) d.d. 14 juni 2021 voor renoveren van straatgevel en dak + herbestemming cohousing 'de kluis' werd voorwaardelijk vergund door het college van burgemeester en schepenen.

Omgevingsvergunning (2024/177) d.d. 13 januari 2025 voor herbestemmen normaalschoolsite: - bouwen van gebouw ij + uitbreiden ondergrondse parking - reliëfwijziging voor aanleg tuinpad tegen achterliggende percelen werd geweigerd door het college van burgemeester en schepenen.

Melding (2024/322) d.d. 9 oktober 2024 voor plaatsen bronbemaling werd geakteerd door het college van burgemeester en schepenen.

Omgevingsvergunning (2025/8) d.d. 24 maart 2025 voor plaatsen bronbemaling voor werken aan gebouw ij werd voorwaardelijk vergund door het college van burgemeester en schepenen.

- Gebouwen zijn gelegen in de vastgestelde archeologische zone – historische stadskern van Lier relictnr.: 11902

Beschrijving

De historische stadskern is een immense en complexe archeologische zone die het resultaat is van een eeuwenlange intense bewoning binnen de stedelijke grenzen, meestal een omwalling. De stadsplattegrond kent een cumulatief karakter en verschillende fasen, met een oude nederzettingkern die soms teruggaat op een vroeg- of pre-middeleeuwse aanwezigheid. Voor de afbakening is in eerste instantie gekeken naar het 19de-eeuwse gereduceerde kadaster omdat dit de eerste nauwkeurige kadasterkaart is die nog een tijdsbeeld geeft van voor de industrialisering.

- Gebouwen zijn opgenomen op de inventaris bouwkundig erfgoed

Hof Van Gistel. Relict: 108536

Beschrijving

Patriciërswooning, vermoedelijk gebouwd tussen 1544 en 1547 en eigendom van een familie van rijke kooplieden. In 1854 aangekocht door de stad en verbouwd als Rijksnormaalschool.

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

3. Handhaving

Perceelnummer : (afd. 1) sectie H 523 E

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 stedelijk gebied beleid gevoerd.

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

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

Ligging volgens de plannen van aanleg + bijhorende voorschriften

Gewestplan

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

Het goed situeert zich volgens dit gewestplan in een woongebied.

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

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

De voorgelegde aanvraag voorziet een **woonfunctie**.

Volgens de omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, gewijzigd op 25 januari 2002 en 25 oktober 2002, zijn geen bijkomende bepalingen van toepassing voor een woonfunctie.

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

1° wonen;

2° verblijfsrecreatie;

3° dagrecreatie, met inbegrip van sport;

4° land- en tuinbouw in de ruime zin;

5° detailhandel

6° dancing, restaurant en café;

7° kantoorfunctie, dienstverlening en vrije beroepen;

8° industrie en bedrijvigheid;

9° gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen;

10° militaire functie.

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

1° wonen

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

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

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

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

Bijzondere plannen van aanleg

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

Ligging volgens verkaveling

Het goed maakt als lot nr.6 deel uit van de verkavelingswijziging V2020/005, goedgekeurd op 25 januari 2021.

De voorgelegde aanvraag is conform aan de verkavelingsvoorschriften.

Voorschriften die volgen uit stedenbouwkundige verordeningen

- Hemelwaterverordening van 2 oktober 2023
Besluit van de Vlaamse Regering tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwater, tot wijziging van het besluit van de Vlaamse Regering van 16 juli 2010 tot bepaling van stedenbouwkundige handelingen waarvoor geen omgevingsvergunning nodig is en tot opheffing van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juli 2013 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.
- Het besluit van de Vlaamse regering van 5 juni 2009, gewijzigd op 4 december 2009 en 18 februari 2011, tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid.
- Besluit van de Vlaamse Regering tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening voor publiciteitsinrichtingen, tot wijziging van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid en het besluit van de Vlaamse Regering van 16 juli 2010 tot bepaling van stedenbouwkundige handelingen waarvoor geen omgevingsvergunning nodig is en tot opheffing van diverse besluiten (citeeropschrift: "de Publiciteitsverordening van 12 mei 2023"), inwerkingtreding op 1 januari 2024.
- Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake financiële lasten bij omgevingsvergunningen, inwerkingtreding op 29 april 2024.

Stedenbouwkundige verordening hemelwater

De hemelwaterverordening is van toepassing want:

- De aanvraag betreft een **nieuwbouw**.
- De aanvraag betreft verhardingen **aanleggen**.

De hemelwaterverordening is niet van toepassing op de waterdoorlatende verharding:

- Het hemelwater op natuurlijke wijze op eigen terrein in de bodem infiltreert, op voorwaarde dat de onverharde zone $\frac{1}{4}$ van de afwaterende oppervlakte bedraagt en op voorwaarde dat de helling niet meer dan 2% is.

De afwaterende oppervlakte van overdekte constructies bedraagt:

- bij **nieuwbouw** van overdekte constructies: 891m²

Een hemelwaterput is verplicht bij nieuwbouw.

De hemelwaterput heeft een inhoud van minstens:

- 2. Meerdere wooneenheden: min. 100 l/m² dakoppervlakte, per overschreden schijf van 5.000 l wordt minimaal één wooneenheid aangesloten.

$$100\text{l/m}^2 \times 891\text{m}^2 = 89100\text{l}.$$

Aantal aan te sluiten woongelegenheden:

Voor een put van 90.000l. moeten er dus minimum 18 woongelegenheden aangesloten worden.

Op de hemelwaterput moeten worden aangesloten:

Pompinstallatie en leidingen naar elk toilet en de wasmachine van elke aan te sluiten woongelegenheden. Maximaal gebruikt voor toiletspoeling, poetswater, **wasmachine** en tuin.

De afwaterende oppervlakte van verhardingen bedraagt:

-bij nieuw aan te leggen verhardingen: 9,52m²

Som afwaterende oppervlakte van overdekte constructies en verhardingen:
900,52m²

-Aftrek i.f.v. hemelwaterput: -33 x 30m² = -990m²
-89,48m²

Er moet geen infiltratie- en buffervoorziening worden geplaatst omdat de afwaterende oppervlakte negatief is.

De ingevulde gegevens van de architect/aanvrager en de waterhuishouding van het perceel worden beoordeeld in de te vragen wateradviezen (zie later).

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.

Over de aanvraag moet advies gevraagd worden betreffende toegankelijkheid aan het adviesbureau INTER.

Gewestelijke publiciteitsverordening van 12 mei 2023

De publiciteitsverordening is niet van toepassing. Er wordt geen publiciteit voorzien, de aanvraag gaat over een meergezinswoning.

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

De gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake financiële lasten is niet van toepassing omdat de verkavelingsvergunning V2017/13, goedgekeurd op 18 juni 2018, en de verkavelingswijziging V2020/5, goedgekeurd op 25 januari 2021, al vergund waren vóór het in voege treden van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake financiële lasten bij omgevingsvergunningen.

Toetsing aan de stedenbouwkundige bepalingen

De voorgelegde aanvraag is niet in overeenstemming met alle stedenbouwkundige bepalingen.

Het vergunningverlenende bestuursorgaan kan de vergunning 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:

- De aanvraag moet volledig conform de Vlaamse stedenbouwkundige verordening toegankelijkheid worden gerealiseerd.
- De voorwaarden opgelegd in de wateradviezen. (zie verder).

5. Goede ruimtelijke ordening

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

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

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

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

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

Toetsing ruimtelijke ordening:

De voorgelegde aanvraag is voorzien op een perceel dat deel uitmaakt van een verkaveling. De projecten die kunnen ontstaan zijn afhankelijk van de grafische en stedenbouwkundige voorschriften van die verkaveling.

De aanvraag is volledig conform bevonden aan de voorschriften van de verkaveling. De verkaveling met bijhorende voorschriften werd ten tijde van de verkavelingsaanvraag getoetst aan haar verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening, zodat ook voor dit individueel project moet worden geoordeeld dat het verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening.

Mobiliteitsimpact:

In de aanvraag worden er 33 appartementen voorzien, 9 1-slpk appartementen, 15 2-slpk appartementen en 9 3-slpk appartementen.

Hiervoor stelt de cel mobiliteit volgende normen ter beschikking inzake parkeerplaatsen voor wagens en fietsen. De berekening is afhankelijk van de vloeroppervlakte van de woonentiteiten.

Autostaanplaatsen (ppl.):

	<i>Min.</i>	<i>Max.</i>
Woningen van 25m ² tot en met 80m ²	1ppl./won	2ppl./won
Woningen van 81m ² en meer	1,3ppl./won	2ppl./won

In de aanvraag zijn er 13 woonentiteiten kleiner dan 80m² en 20 woonentiteiten van 81m² en meer.

Berekening van de autostaanplaatsen:

	<i>Min.</i>	<i>Max.</i>
Woningen van 25 m ²		
tot en met 80m ²	13x1ppl/won=13ppl.	13x2ppl/won=26ppl.
Woningen van 81m ²		
en meer	20x1,3ppl/won=26ppl.	120x2ppl/won= 40ppl.
Totaal	39ppl.	66ppl.

Er moeten dus in totaliteit minstens 39ppl. en max. 66ppl. voorzien worden.

Controle beschikbaarheid parkeerplaatsen in de ondergrondse parking:

In de omgevingsvergunning OV2020/566 werd er o.a. een vergunning afgeleverd voor de aanleg van een ondergrondse parking met 158 autoparkeerplaatsen/ garageboxen.

Hiervan werden in diezelfde vergunning 30 autoparkeerplaatsen voorzien voor de functies in de gebouwen A, B, C en D hetgeen het resterend aantal beschikbare autoparkeerplaatsen op 128 bracht.

In de omgevingsvergunning OV2020/577 werden er 15 autoparkeerplaatsen voorzien voor het project cohousing De Kluis zodat het resterende aantal beschikbare autoparkeerplaatsen dan op 113 kwam te liggen.

In de omgevingsvergunning OV2021/516 werden er 59 autoparkeerplaatsen voorzien voor het gebouw KLM zodat het resterende aantal beschikbare autoparkeerplaatsen dan op 54 komt.

In de omgevingsvergunning OV2021/572 werden er 2 autostaanplaatsen voorzien voor het gebouw N zodat het resterende aantal beschikbare autoparkeerplaatsen dan op 52 komt.

Voor het verbouwen van de gebouwen E en F, moeten er min. 44ppl. voorzien worden zodat het resterende aantal beschikbare autoparkeerplaatsen dan op 8 komt.

Volgens de reeds afgeleverde vergunningen is er nog een overtal van 8ppl. in de bestaande parkeerkelder.

Bijkomend worden er in de uitbreiding van de parkeerkelder in totaal 17ppl. voorzien, waardoor er in totaliteit nog 25ppl. beschikbaar zijn in de ondergrondse parkeerkelder van de site.

De berekening geeft aan dat er minstens 39ppl voorzien moeten worden voor gebouw IJ. Hiervan kunnen er 25ppl. voorzien worden in de ondergrondse parkeerkelder van het projectgebied. Voor de overige 14ppl. is er een aankoopoptie van maximaal 25ppl. in parking sion toegevoegd bij de aanvraag.

Van deze 25ppl. blijven er nog 11ppl. over.

De aanvraag is aanvaardbaar voor wat betreft het aantal autoparkeerplaatsen.

Fietsenstalplaatsen (fsp.):

Volgende normen worden gehanteerd

	Min.
Woning van 50m ² tot en met 80m ²	2 fsp./won.
Woning van 81m ² tot en met 150m ²	3 fsp./won.
Woning van meer dan 150m ²	4 fsp./won.

In de aanvraag worden er 13 woonentiteiten voorzien met een oppervlakte van 50m² tot en met 80m², 19 woonentiteiten van 81m² tot en met 150m² en 1 woonentiteiten van meer dan 150m².

Berekening van de fietsenstalplaatsen:

	Min.
Woning van 50m ² tot en met 80m ²	13 x 2fsp./won = 26fsp.
Woning van 81m ² tot en met 150m ²	19 x 3fsp./won = 57fsp.
Woning van meer dan 150m ²	1 x 4fsp./won = 4fsp.
Totaal	min. 87fsp.

In de aanvraag worden er 88 fietsenstalplaatsen voorzien hetgeen aanvaardbaar is.

42 fietsenstalplaatsen in een collectieve fietsenstalling en 46 in afsluitbare fietsenbergingen en bergingen toegewezen aan de woonentiteiten.

Om aan het minimum aantal fietsenstalplaatsen te komen moeten de afsluitbare fietsenbergingen voor 2 fietsen en de bergingen die toegewezen zijn aan een woonentiteit, waar er 1 fiets ingetekend staat, ook effectief gebruikt worden zoals opgetekend op plan er kan geen andere invulling aan gegeven worden omdat er anders te weinig fietsenstalplaatsen worden voorzien.

De aanvraag is aanvaardbaar voor wat betreft het aantal fietsenstalplaatsen op voorwaarde dat al de fietsen ingetekend in de fietsenbergingen/bergingen toegekend aan een woonentiteit, ook effectief zo gebruikt/ingevuld worden.

Volgende wordt opgelegd in de vergunning:

- De fietsenbergingen (met 2 fietsen) en de bergingen toegekend aan een woonentiteit (met 1 fiets) in de kelderverdieping -1 moeten effectief gebruikt worden om het aantal fietsen te stallen zoals ingetekend op plan.

Voor de toetsing van de afmetingen van de autostaanplaatsen/fietsenstalplaatsen wordt er verwezen naar het advies van cel mobiliteit, zie later.

Of de toegekende bergingen bij de woonentiteiten waar er 1 fiets in wordt gestald nog voldoende groot zijn om als berging/opslagruimte te dienen bij de woonentiteiten wordt er verwezen naar het advies van Cel Wonen.

Volgende voorwaarden worden opgelegd in de vergunning:

- **De fietsenbergingen (met 2 fietsen) en de bergingen toegekend aan een woonentiteit (met 1 fiets) in de kelderverdieping -1 moeten effectief gebruikt worden om het aantal fietsen te stallen zoals ingetekend op plan.**
- **zie voorwaarden opgelegd in het advies Cel wonen**
- **zie voorwaarden opgelegd in het advies Cel mobiliteit**

6. Decretale beoordelingselementen

Uitrusting wegenis

Art. 4.3.5. §1. Een omgevingsvergunning voor het bouwen van een gebouw met als hoofdfunctie “wonen”, “verblijfsrecreatie”, “dagrecreatie”, “handel”, “horeca”, “kantoorfunctie”, “diensten”, “industrie”, “ambacht”, “gemeenschapsvoorzieningen” of “openbare nutsvoorzieningen”, kan slechts worden verleend op een stuk grond, gelegen aan een voldoende uitgeruste weg, die op het ogenblik van de aanvraag reeds bestaat.

§2. Een voldoende uitgeruste weg is ten minste met duurzame materialen verhard en voorzien van een elektriciteitsnet. De Vlaamse Regering kan bepalen in welke gevallen, en onder welke voorwaarden, gelet op de plaatselijke toestand, van deze minimale uitrusting kan worden afgeweken.

Een voldoende uitgeruste weg voldoet voorts aan de uitrustingsvoorwaarden die worden gesteld in stedenbouwkundige voorschriften of vereist worden door de plaatselijke toestand, daaronder begrepen de voorzieningen die in de gemeente voorhanden zijn en het ruimtelijk beleid van de gemeente.

§3. In het geval de bouwheer instaat voor zowel het bouwen van de gebouwen als de verwezenlijking van de voor het project noodzakelijke wegeniswerken, kan de omgevingsvergunning voor de gebouwen worden afgeleverd zodra de omgevingsvergunning voor de wegeniswerken is verleend.

Het vergunningverlenende bestuursorgaan kan in dat geval een afdoende financiële waarborg voor de uitvoering van de wegeniswerken eisen.

§4. De voorwaarde, vermeld in §1, is niet van toepassing:

- 1° in verkavelingen waar geen of beperktere lasten op het vlak van de weguitrusting zijn opgelegd;
- 2° voor land- of tuinbouwbedrijven en voor bedrijfswoningen van een land- of tuinbouwbedrijf;
- 3° op het verbouwen, herbouwen of uitbreiden van bestaande constructies.

Art. 4.3.6. Voor het bouwen of uitbreiden van een bedrijfswoning bij een bedrijf in een daartoe geschikt bestemmingsgebied, kan een omgevingsvergunning worden verleend voor een volume van ten hoogste 1.000 m³, of 1.250 m³ in geval van bewoning door meer dan één met het bedrijf verbonden gezin.

De omgevingsvergunning voor het oprichten van gebouw IJ kan afgeleverd worden omdat de omgevingsvergunning voor de wegeniswerken reeds is verleend op 18 juni 2018 en de bouwheer dezelfde is.

Rooilijn

Artikel 4.3.8. (01/09/2019- ...) van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening

§ 1. Onverminderd andersluidende wettelijke, decretale of reglementaire bepalingen, kan geen vergunning verleend worden voor het bouwen, verbouwen, herbouwen of uitbreiden van een constructie op een stuk grond dat door een rooilijn of een achteruitbouwstrook is getroffen, met uitzondering van de gevallen waarin voldaan is aan een van volgende voorwaarden:

- 1° de aanvraag heeft louter betrekking op onderhouds- of stabiliteitswerken aan een vergunde of vergund geachte constructie;
- 2° de aanvraag heeft louter betrekking op sloop- of aanpassingswerken die tot gevolg hebben dat de constructie aan de rooilijn of achteruitbouwstrook wordt aangepast;
- 3° de aanvraag heeft betrekking op de verbouwing van een monument dat bij een decreet definitief of voorlopig beschermd is, of een constructie die deel uitmaakt van een stads- of dorpsgezicht of een cultuurhistorisch landschap dat bij een decreet definitief of voorlopig beschermd is;
- 4° de aanvraag heeft louter betrekking op het **aanbrengen van gevelisolatie** aan een bestaande vergunde of vergund geachte constructie, met een overschrijding van ten hoogste veertien centimeter.

Het gebouw is niet getroffen door de rooilijn 2.45_98_1. (3 gevels van gebouw IJ zijn gelegen op de rooilijn)

Reservatiestrook

De aanvraag ligt niet in een reservatiestrook.

7. Watertoets

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

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

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

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

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

- ☐ De Vlaamse Waterweg

8. Toepassingsgebied van de gewone en de vereenvoudigde procedure

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

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

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

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

De vereenvoudigde vergunningsprocedure is van toepassing op:

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

- a) **de handelingen worden uitgevoerd in een gebied waarvoor een gemeentelijk of provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan, een bijzonder plan van aanleg of een niet-vervallen verkaveling bestaat, en het aangevraagde is in overeenstemming met de bepalingen van het gemeentelijk of provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan, het bijzonder plan van aanleg of de niet-vervallen verkaveling;**
- b) de handelingen hebben geen betrekking op:

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

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

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

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

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

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

Bijgevolg dient het dossier afgehandeld volgens de vereenvoudigde procedure.

9. Adviezen

Volgende adviesinstanties zijn van toepassing:

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

Artikel 35 OVB

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

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

- ☐ De Vlaamse Waterweg
- ☐ Cel Integraal Waterbeheer, Stad Lier

§ 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 (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 brandweervan, ...
 - Kantoorgebouwen
 - Industriegebouwen (vb. magazijnen, werkplaatsen)
 - Gebouwen met risico's zoals onder meer gascabines, hoogspanningscabines, tankstations, ... (zelfs indien met slechts 1 of 2 bouwlagen en ≤ 100 m²)
 - Bij de ontwikkeling van ééngezinswoningen met de voordeur uitkomend in een binnengebied dat niet publiek toegankelijk wordt gemaakt
2. Fluviu 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:

- Rioleringsverloop/inplanting putten/aansluiting op openbaar domein ok? (zie voorwaarden opgelegd in de verkavelingsvergunning en de bijstelling van de verkaveling)
 - Woonprojecten vanaf 10 wooneenheden (i.v.m. bijdrage voor OCT's)
4. De interne Cel Integraal Waterbeheer wordt om advies verzocht als het voorwerp van de vergunningsaanvraag betrekking heeft op:
 - Omwille van adviesvraag aan Vlaamse Waterweg
 5. De interne Cel Mobiliteit wordt om advies verzocht als het voorwerp van de vergunningsaanvraag betrekking heeft op:
 - Inrichting parking ok? Kan een fietsenberging gecombineerd worden met gewone berging. Berekening fietsenstalplaatsen gebeurd met normering uit mobier, ok?
 6. De interne Cel Wonen wordt om advies verzocht als het voorwerp van de vergunningsaanvraag betrekking heeft op: een aanvraag die afgetoetst moet worden aan de woonkwaliteit en de voorgestelde woonoppervlakte.
 7. De interne Cel Erfgoed wordt om advies verzocht als het voorwerp van de vergunningsaanvraag betrekking heeft op:
 - gebouwen die opgenomen zijn op de inventaris bouwkundig erfgoed
 8. Pidpa riolering: meergezinswoning

Uitgebrachte adviezen:

- ☐ **De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio Centraal** heeft op 28 juli 2025 volgend advies 'geen advies' uitgebracht:
- De Vlaamse Waterweg nv kan door omstandigheden op heden geen advies op maat uitbrengen voor uw adviesvraag. We houden eraan wel te verwijzen naar de geldende hemelwaterverordening en bijhorend technisch achtergronddocument, code van goede praktijk voor het ontwerp, de aanleg en onderhoud van rioleringssystemen, deel 3: bronmaatregelen en richtlijnen m.b.t. overstromingsregime opgenomen in de omzendbrief OMG/2022/1. De aanvraag dient verenigbaar te zijn met de doelstellingen en beginselen van het gecodificeerd decreet betreffende het integraal waterbeleid.*

De eindconclusie van het advies luidt als volgt: **geen advies** (28 juli 2025).

Op 19/8 werd er een wijzigingslus ingediend naar aanleiding van gevraagde aanpassingen voor de Cel wonen. Deze wijzigingslus werd aanvaard op 20/8.

Omdat de aanpassingen geen invloed hebben op de waterhuishouding werd er niet opnieuw advies gevraagd aan de Vlaamse waterweg nv.

Het standpunt van De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio Centraal ontvangen op 28/7 wordt bijgetreden.

- ☐ **Fluvius** heeft op 13 augustus 2025 onder ref. 5000104926 volgend advies uitgebracht: voorwaardelijk gunstig
- Zie bijlage

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

Op 19/8 werd er een wijzigingslus ingediend naar aanleiding van gevraagde aanpassingen voor de Cel wonen. Deze wijzigingslus werd aanvaard op 20/8.

Omdat er slechts beperkte aanpassingen zijn gebeurd aan de ondergrondse kelderverdieping m.b.t. de toegekende bergingen bij de woonentiteiten werd er niet opnieuw advies gevraagd Fluvius.

Het standpunt van Fluvius wordt bijgetreden, de volgende voorwaarde zal worden opgelegd in de vergunning :

- **Strikt naleven van het advies van Fluvius met ref. 5000104926 ontvangen op 13 augustus 2025.**

- ☐ **FOD Binnenlandse Zaken - ASTRID veiligheidscommissie** heeft op 22 juli 2025 onder ref. 2025070022 volgend voorwaardelijk gunstig advies uitgebracht:

Gezien de totale grootte van de ondergrondse verdieping, heeft de commissie beslist dat er in de volledige ondergrondse verdieping ASTRID indooordekking dient aanwezig te zijn. De commissie refereerde ook naar de dossier VCA_2021020010 (OMV_2020174337) en VCA_2021120052 (OMV_2021173389), welk ook nog steeds van toepassing blijven.

De eindconclusie van het advies luidt als volgt: gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig (22 juli 2025).

Op 19/8 werd er een wijzigingslus ingediend naar aanleiding van gevraagde aanpassingen voor de Cel wonen. Deze wijzigingslus werd aanvaard op 20/8.

Omdat er slechts beperkte aanpassingen zijn gebeurd aan de ondergrondse kelderverdieping m.b.t. de toegekende bergingen bij de woonentiteiten werd er niet opnieuw advies gevraagd aan FOD Binnenlandse Zaken - Astrid veiligheidscommissie.

Het standpunt van FOD Binnenlandse Zaken - ASTRID veiligheidscommissie wordt bijgetreden, de volgende voorwaarde zal worden opgelegd in de vergunning :

- **Strikt naleven van het advies van FOD Binnenlandse Zaken – Astrid veiligheidscommissie met ref. 2025070022 ontvangen op 22 juli 2025.**

- ☐ **Brandweer Lier** heeft op 1 augustus 2025 onder ref. P15353-025/01 volgend advies uitgebracht: gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig

Het volledige brandweeradvies is terug te vinden op het omgevingsloket.

De eindconclusie van het advies luidt als volgt: gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig (1 augustus 2025).

Op 19/8 werd er een wijzigingslus ingediend naar aanleiding van gevraagde aanpassingen voor de Cel wonen. Deze wijzigingslus werd aanvaard op 20/8.

Omdat er slechts beperkte aanpassingen zijn gebeurd aan de ondergrondse kelderverdieping m.b.t. de toegekende bergingen bij de woonentiteiten werd er niet opnieuw advies gevraagd aan Brandweerzone Rivierenland.

Het standpunt van Brandweerzone Rivierenland wordt bijgetreden, de volgende voorwaarde zal worden opgelegd in de vergunning:

- **De bijgevoegde maatregelen opgelegd in het advies van Brandweerzone Rivierenland (ref. P15353-025/01) van 1 augustus 2025 strikt na te leven.**

- ☐ **Pidpa Riolerings** heeft op 7 juli 2025 onder ref. L-25-998/ 206539 volgend voorwaardelijk gunstig advies uitgebracht:

1.a. Van toepassing zijnde regelgeving:

- *Het reglement voor de aanleg van rioleringsinfrastructuur in ontwikkelingen, goedgekeurd door de gemeenteraad (zie website www.pidpa.be).*
- *Het Vlaams reglement houdende algemene en sectorale bepalingen inzake milieuhygiëne (VLAREM).*
- *De gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwater d.d. 2 oktober 2023 ([De gewestelijke hemelwaterverordening 2023](#) | [Departement Omgeving - Vlaamse overheid \(vlaanderen.be\)](#)).*

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

1.b. Omgevingsanalyse:

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

1.c. Weerhouden geval volgens het ontwikkelingsreglement:

- De ontwikkeling ligt in centraal gebied, grenzend aan centraal gebied of in geoptimaliseerd buitengebied en er zijn enkel beperkte rioleringswerken en bijhorend sleufherstel van de bestaande wegenis nodig binnen het openbaar domein. Dit valt onder de specifieke voorwaarden van het geval A.2. van het ontwikkelingsreglement.

1.d. Weerhouden bepalingen volgens het ontwikkelingsreglement:

- Pidpa bepaalt welke rioleringsinfrastructuur voorzien moet worden door de ontwikkelaar en maakt hiervoor eventueel een offerte over aan de ontwikkelaar.
- De werken worden uitgevoerd door Pidpa of een door Pidpa aangestelde aannemer. Dit kan slechts na betaling van de in de offerte vermelde geraamde kostprijs.
- Onvoorziene omstandigheden tijdens uitvoering van de werken die aanleiding geven tot een stijging van de kosten worden eveneens aangerekend aan de ontwikkelaar.

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

2.a. Specifieke voorwaarden:

- De DWA-afvoer dient te worden aangesloten op het DWA-stelsel voorzien langs het Willem I-plein.
- De RWA-afvoer dient te worden aangesloten op het RWA-stelsel voorzien langs het Willem I-plein.
- De uitbreiding van de (eerder vergunde) ondergrondse parkeergarage is voornamelijk gelegen onder het gebouw. Het gedeelte dat onder het openbaar domein is gesitueerd, wordt voorzien van een minimale substraatdikte van 80 cm. De aanleg van dit openbaar domein maakt echter geen deel uit van huidige vergunningaanvraag, maar werd eerder reeds vergund in het kader van de verkavelingsvergunning 'V2017/13', bijgesteld als 'V2020/005'. Dit maakt bijgevolg geen deel uit van dit advies.
- Het is steeds toegestaan de RWA volledig te laten infiltreren op eigen terrein indien het grondwaterniveau en de infiltratiecapaciteit van de bodem dit toelaten.
- Bij nieuwbouw of herbouw van een gebouw, bij verbouwing van een bestaand

gebouw met werken aan de afwatering of bij uitbreiding van een bestaand gebouw, met meerdere wooneenheden is de plaatsing van een of meer hemelwaterputten verplicht.

- De hemelwaterput met een inhoud van 90.000 liter voldoet aan de GSVH.
 - De regenwaterput dient voorzien te zijn van effectief hergebruik van regenwater. Het opgevangen hemelwater wordt maximaal gebruikt voor toepassingen waar geen drinkwaterkwaliteit voor nodig is, waaronder toiletspoeling, poetswater, wasmachine en gebruik voor de tuin.
 - Er worden 33 wooneenheden aangesloten op het hergebruik voor toilet en poetswater. Op basis van deze hergebruikvraag kan ook zonder dat de wasmachines van de appartementen worden aangesloten op het hergebruik worden toegelaten dat er per appartement 30 m² in mindering wordt gebracht voor het hergebruik.
 - Er dient geen infiltratievoorziening te worden geplaatst.
 - Waterdoorlatende verhardingen met een hellingspercentage van minder dan 2% dienen niet te worden opgenomen in de berekening voor de dimensionering van de hemelwatervoorzieningen.
 - De oppervlakte van de onverharde zone dient minimaal een vierde van de afwaterende oppervlakte te bedragen.
 - Appartementsterrassen dienen te worden aangesloten op het RWA-stelsel.
 - De afvoer van het hemelwater afkomstig van de onoverdekte inrithelling naar de ondergrondse parkeergarage dient te worden aangesloten op de RWA.
 - Een voldoende gedimensioneerde (volgens 'waterwegwijzer bouwen en verbouwen') en goed werkende voorbehandelingsinstallatie (septische put) op de afvoer van de toiletten is verplicht.
 - De septische put werd op het plan ingetekend met een volume van 26.200 liter, wat overeenstemt met 111 IE.
 - De bestaande rioolaansluiting dient hergebruikt te worden. Tijdens de werkzaamheden dient deze aansluiting op een degelijke wijze afgesloten te worden, zodat er geen onnodig vuil, zand, afval... in de riolering kan terechtkomen. Nieuwe of extra aansluitingen (op een andere locatie of met een grotere diameter) zijn ten laste van de ontwikkelaar. Hiervoor dient u vooraf een toelating te krijgen van Pidpa.
 - Eén DWA-huisaansluitputje ter hoogte van elke overgang van privéwaterafvoer naar het openbaar saneringsnetwerk is verplicht.
 - Eén RWA-huisaansluitputje ter hoogte van elke overgang van privéwaterafvoer naar het openbaar netwerk is verplicht.
 - De huisaansluitputjes, de plaatsing ervan en de aansluiting(en) op de riolering zijn ten laste van de ontwikkelaar.
 - Deze putjes dienen te voldoen aan de voorwaarden voor een standaard huisaansluiting:
 - minimaal 0,5 m en maximaal 1 m uit elkaar
 - maximale diameter van 160 mm
 - de bovenkant van de buis maximum 50 cm onder het maaiveld ter hoogte van de rooilijn
 - De aansluitingen dienen aangevraagd te worden bij Pidpa-Riolering (www.pidpa.be).
 - Dossierkost
- Er dient door de ontwikkelaar een éénmalige dossierkost betaald te worden van € 4.125,00 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 werd afgeleverd).

2.b. 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. Deze dossierkost staat volledig los van een eventuele offerte voor het uitvoeren van werken door Pidpa.
- Voor elke aansluiting op de riolering (dus ook op bestaande wachtaansluitingen/

- huisaansluitputjes) dient een aanvraag gericht te worden aan Pidpa-Riolering.*
- *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.*
 - *De keuring van de afvoer van de privéwaterafvoer is verplicht:*
 - *bij nieuwbouw of herbouw*
 - *bij het realiseren van een bijkomende aansluiting of het plaatsen van een IBA*
 - *bij de aanleg van een gescheiden riolering op het openbaar domein tenzij er een conform keuringsattest kan voorgelegd worden van nieuw- of herbouw dat niet ouder is dan 5 jaar*

3. Beoordeling:

Het advies is gunstig.

Er dient voldaan te worden aan de bovenstaande te volgen richtlijnen, voorwaarden en regelgeving.

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

Op 19/8 werd er een wijzigingslus ingediend naar aanleiding van gevraagde aanpassingen voor de Cel wonen. Deze wijzigingslus werd aanvaard op 20/8.

Omdat er slechts beperkte aanpassingen zijn gebeurd aan de ondergrondse kelderverdieping m.b.t. de toegekende bergingen bij de woonentiteiten werd er niet opnieuw advies gevraagd aan Pidpa Riolering.

Het standpunt van Pidpa Riolering wordt bijgetreden, de volgende voorwaarde zal worden opgelegd in de vergunning :

- **Strikt naleven van het advies van Pidpa Riolering met ref. L-25-998/ 206539 ontvangen op 7 juli 2025.**

- **Toegankelijk Vlaanderen (Inter)** heeft op 28 juli 2025 onder ref. 20243047 volgend voorwaardelijk gunstig advies uitgebracht:
Zie bijlage

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

Op 19/8 werd er een wijzigingslus ingediend naar aanleiding van gevraagde aanpassingen voor de Cel wonen. Deze wijzigingslus werd aanvaard op 20/8.

Omdat er slechts beperkte aanpassingen zijn gebeurd aan de ondergrondse kelderverdieping m.b.t. de toegekende bergingen bij de woonentiteiten werd er niet opnieuw advies gevraagd aan Toegankelijk Vlaanderen (Inter).

Het standpunt van Toegankelijk Vlaanderen (Inter) wordt bijgetreden, de volgende voorwaarde zal worden opgelegd in de vergunning:

- **Strikt naleven van het advies van Toegankelijk Vlaanderen (Inter) met ref. 20243047 ontvangen op 28 juli 2025.**

- **Cel Erfgoed** heeft onder ref. 2025/118 volgend voorwaardelijk gunstig advies uitgebracht:
Erfgoedstatuut:

Het gebouw Normaalschool, Barbara-Vettersplein1 te Lier is:

- aangeduid als vastgesteld bouwkundig erfgoed "Hof van Gistel" dd. 29/03/2019;
- gelegen in de vastgestelde archeologische zone "Historische stadskern van Lier" dd. 19/02/2016 (<https://id.erfgoed.net/aanduidingsobjecten/11902>);

Voor gebouwen die zijn opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed (na vaststelling met openbaar onderzoek) moet de lokale overheid bij een beslissing over een werk motiveren hoe de erfgoedwaarden in acht werden genomen. De wetgeving op de

ruimtelijke ordening bepaalt dat de aanvraag in overeenstemming moet zijn met de 'goede ruimtelijke ordening'. Dit betekent dat bij de beoordeling van een vergunningsaanvraag o.a. de schaal, visueel-vormelijke elementen en cultuurhistorische aspecten mee in overweging worden genomen.

Beoordeling:

De bouwheer wenst de fase IJ, voorzien in het masterplan voor de herbestemming van de Normaalschool, te realiseren. Het betreft een nieuwbouw met 33 appartementen en de uitbreiding van een eerder vergunde, ondergrondse garage. De bestaande bebouwing werd reeds eerder gesloopt, de nieuwbouw gebeurt dus op een onbebouwd perceel.

Het betreft een modern appartementsgebouw van vijf bouwlagen. De gevel wordt uitgewerkt als een combinatie van prefab glad beton met rood baksteenmetselwerk. De nieuwbouw gebeurt op dezelfde schaal van en in harmonie met de bewaarde (historische) bebouwing. De vormgeving met rood baksteenparement sluit aan bij de architectuur van de bestaande gebouwen. De bouw van fase IJ en vooral de ondergrondse garage betekent een volledige verstoring van het archeologisch bodemarchief.

Voor deze fase werd eind 2024 reeds een omgevingsvergunning ingediend. De stedelijke erfgoeddienst formuleerde hierover een voorwaardelijk positief advies. De vergunning werd uiteindelijk geweigerd.

Aangezien de voorgestelde werken geen of een aanvaardbare impact zullen hebben op de erfgoedwaarde van de site kan er een positief advies worden gegeven op voorwaarde dat de maatregelen in de bijgevoegde archeologienota met projectnummer 2021/0086 worden uitgevoerd overeenkomstig het programma geformuleerd in die archeologienota, inclusief de opgelegde voorwaarden, en het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013.

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

Aangezien de voorgestelde werken geen of een aanvaardbare impact zullen hebben op de erfgoedwaarde van de site kan er een positief advies worden gegeven op voorwaarde dat de maatregelen in de bijgevoegde archeologienota met projectnummer 2021/0086 worden uitgevoerd overeenkomstig het programma geformuleerd in die archeologienota, inclusief de opgelegde voorwaarden, en het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013.

De eindconclusie van het advies luidt als volgt: voorwaardelijk gunstig (8 augustus 2025).

Op 19/8 werd er een wijzigingslus ingediend naar aanleiding van gevraagde aanpassingen voor de Cel wonen. Deze wijzigingslus werd aanvaard op 20/8.

Omdat er slechts beperkte aanpassingen zijn gebeurd aan de ondergrondse kelderverdieping m.b.t. de toegekende bergingen bij de woonentiteiten werd er niet opnieuw advies gevraagd aan Cel Erfgoed.

Het standpunt van Cel Erfgoed wordt bijgetreden. De opgelegde voorwaarde komt overeen met de voorwaarde opgelegd vanuit punt 11 Archeologienota. (zie later)

☐ **Cel Integraal Waterbeheer** heeft geen advies uitgebracht. Het advies wordt geacht stilzwijgend gunstig te zijn.

Op 19/8 werd er een wijzigingslus ingediend naar aanleiding van gevraagde aanpassingen voor de Cel wonen. Deze wijzigingslus werd aanvaard op 20/8.

Omdat er slechts beperkte aanpassingen zijn gebeurd aan de ondergrondse kelderverdieping m.b.t. de toegekende bergingen bij de woonentiteiten werd er niet opnieuw advies gevraagd aan Cel Erfgoed.

Het standpunt van Cel Integraal Waterbeheer werd niet tijdig ontvangen. Het advies wordt geacht stilzwijgend gunstig te zijn.

□ **Cel Mobiliteit** heeft volgend voorwaardelijk gunstig advies uitgebracht:

- Het aantal fietsstaanplaatsen is acceptabel en conform de voorstudies. De in- en uitrijruimte is voldoende.

- Het aantal autoplaatsen is acceptabel en conform de voorstudies.

- De autoplaatsen dienen zo uniform mogelijk te zijn. Zo zijn er vele plaatsen met een breedte van 'slechts' 2.30m of 2.40m. Een ander segment plaatsen heeft dan weer een breedte van groter dan 2.50m. De standaardafmeting is normaliter 2.50m en dient zo consistent mogelijk doorgetrokken te worden. De minimumbreedte van iedere parkeerplaats dient 2.40m te zijn. Zodoende dient de middenparkeerplaats van de linkse horizontale parkeerplaatsen breder gemaakt te worden. De nodige marge kan van de parkeerplaats erboven gehaald worden.

- De fietsbergingen kunnen eventueel nog mede voor overige bergingsdoeleinden worden gehanteerd, ze zijn namelijk ruim. Ze dienen echter in de eerste plaats hoe dan ook de hoofdfunctie van fietsberging te behouden.

- De gang naar de fietsenberging is té smal. In combinatie met een deur van slechts 1.20m te krap om de fiets er comfortabel door te krijgen. De deurbreedte dient minimaal 1.50m te zijn, alsook mag de deur niet vanzelf dichtvallen.

- De fietsenstalplaatsen in de collectieve berging moeten voorzien worden met klemmen/rekken omdat ze anders geen 50cm uit mekaar geplaatst kunnen worden.

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

- De minimumbreedte van iedere parkeerplaats dient 2.40m te zijn. Zodoende dient de middenparkeerplaats van de linkse horizontale parkeerplaatsen breder gemaakt te worden. De nodige marge kan bij de parkeerplaats erboven gehaald worden.

- De deurbreedte dient minimaal 1.50m te zijn, alsook mag de deur niet vanzelf dichtvallen.

- De fietsenstalplaatsen in de collectieve berging moeten voorzien worden met klemmen/rekken.

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

Op 19/8 werd er een wijzigingslus ingediend naar aanleiding van gevraagde aanpassingen voor de Cel wonen. Deze wijzigingslus werd aanvaard op 20/8.

Omdat er slechts beperkte aanpassingen zijn gebeurd aan de ondergrondse kelderverdieping m.b.t. de toegekende bergingen bij de woonentiteiten werd er niet opnieuw advies gevraagd aan Cel Mobiliteit. Het aantal fietsenstalplaatsen werd beoordeeld in de toetsing goede ruimtelijke ordening en is aanvaardbaar.

Het standpunt van Cel Mobiliteit wordt bijgetreden, de volgende voorwaarden zullen worden opgelegd in de vergunning:

- De minimumbreedte van iedere parkeerplaats dient 2.40m te zijn. Zodoende dient de middenparkeerplaats van de linkse horizontale parkeerplaatsen breder gemaakt te worden. De nodige marge kan bij de parkeerplaats erboven gehaald worden.

- De deurbreedte dient minimaal 1.50m te zijn, alsook mag de deur niet vanzelf dichtvallen.

- De fietsenstalplaatsen in de collectieve berging moeten voorzien worden met klemmen/rekken.

- ☐ **Cel technisch bureau** heeft volgend gunstig advies uitgebracht:
Projectinhoudversie 2

Voor rioleringsverloop en putten wordt het advies van Pidpa bijgetreden.

Akkoord met de aansluitingen naar openbaar domein.

De eindconclusie van het advies luidt als volgt: gunstig (4 juli 2025).

Op 19/8 werd er een wijzigingslus ingediend naar aanleiding van gevraagde aanpassingen voor de Cel wonen. Deze wijzigingslus werd aanvaard op 20/8.

Omdat er slechts beperkte aanpassingen zijn gebeurd aan de ondergrondse kelderverdieping m.b.t. de toegekende bergingen bij de woonentiteiten werd er niet opnieuw advies gevraagd aan Cel technisch bureau.

Het standpunt van Cel technisch bureau wordt bijgetreden.

- ☐ **Cel Wonen** heeft volgend voorwaardelijk gunstig advies uitgebracht:

De aanvraag betreft een het ontwerp voor een appartementsgebouw met 33 appartementen: 9 één-slaapkamerappartementen, 15 twee-slaapkamerappartementen en 9 drie-slaapkamerappartementen.

Het gaat globaal om vrij kleine appartementen. Hoewel er in de verantwoordingsnota geen melding van gemaakt wordt, voorziet het bestek voor de herontwikkeling van de Normaalschoolsite in starterswoningen. De gereguleerde verhuur aan een specifieke doelgroep maakt de keuze voor kleine entiteiten te verantwoorden. Elders in de ontwikkeling worden grotere entiteiten voorzien.

Een aantal entiteiten zijn vrij krap vormgegeven, maar de afwijkingen zijn aanvaardbaar. De aanpassing aan de scheidingsmuur (t.o.v. vergunningsaanvraag OV2024/177) maakt de oppervlakte van de leefruimte in unit IJ.1.4/2.4/3.4 aanvaardbaar.

De bergingen van heel wat entiteiten zijn te klein. In deze aanvraag wordt voorgesteld om de tekorten aan te vullen door kelderbergingen exclusief aan de appartementen toe te wijzen. Dit principe is aanvaardbaar, maar heel wat oppervlaktes in de tabel komen niet overeen met de plannen. Alle individuele bergingen zijn ook al bestemd als fietsenberging. Indien er twee fietsen in een berging geplaatst worden, is er onvoldoende bruikbare ruimte om als algemene bergingruimte in aanmerking te komen. De toename van het aantal fietsen in de individuele bergingen wordt niet toegelicht. Een berging waarin één fiets geplaatst wordt, kan wel voor dubbel gebruik dienen, maar de bruikbare algemene bergingruimte bedraagt geen 2m². De berekening van deze 'overmaat' kan niet gevolgd worden. Voor appartementen IJ.1.2/2.2/3.2/4.2, IJ.1.4/2.4/3.4 en IJ.1.7/2.7/3.7/4.6 is het dubbel gebruik van de berging bij de stalling van één fiets voldoende qua aanvulling. Voor appartementen IJ.1.1/2.1/3.1/4.1 en IJ.1.3/2.3/3.3/4.3 is dit onvoldoende. De aanvullende bergingruimte dient min. 0,5m² groter te worden. Dit kan ofwel door deze bergingen voor dubbel gebruik te vergroten, ofwel door meer collectieve fietsenstalling te voorzien zodat het dubbel gebruik niet nodig is en enkele kleinere individuele bergingen voorzien kunnen worden. De voorgestelde oplossing is dus slechts gedeeltelijk aanvaardbaar.

Alle appartementen hebben een eigen buitenruimte in de vorm van een terras.

Alle appartementen zijn toegankelijk via een lift. Verder is het, in kader van levensloopbestendig wonen, aangewezen alvast aandacht te besteden aan de rolstoelanpasbaarheid van de appartementen en bv. bij de uitvoering de drempelloze toegang tot de terrassen te bewaken.

De aanvraag bevat geen info over collectieve en/of publieke voorzieningen (anders dan de parkeergarage) in het ruimere projectgebied.

De stad stelt een conformiteitsattest verplicht voor huurwoningen. Dit attest bevestigt dat een woning voldoet aan de Vlaamse woningkwaliteitsnormen en kan aangevraagd worden bij het team wonen. De minimale eisen van de Vlaamse Codex Wonen zijn pas te controleren wanneer de appartementen gerealiseerd zijn. Op basis van deze plannen lijkt het mogelijk om de appartementen conform te realiseren.

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

De (aanvullende) bergruimte voor woonentiteiten IJ.1.1/2.1/3.1/4.1 en IJ.1.3/2.3/3.3/4.3 dient nog vergroot te worden met min. 0,5m². Dit kan door de ruimte voor algemene bergruimte in individueel toegewezen kelderbergingen te vergroten, ev. door meer collectieve i.p.v. individuele fietsenberging te organiseren. Kelderbergingen van 3,35m² waarin twee fietsen gestald moeten worden, kunnen niet in aanmerking komen voor dubbel gebruik.

De eindconclusie van het advies luidt als volgt: voorwaardelijk gunstig (8 augustus 2025).

Omdat bovenstaande voorwaarden ook planaanpassingen met zich mee kunnen brengen werd er gevraagd om de opmerkingen van Cel wonen te verwerken en een nieuwe PIV aan te leveren.

Op 19/8 werd er een wijzigingslus ingediend naar aanleiding van gevraagde aanpassingen voor de Cel wonen. Deze wijzigingslus werd aanvaard op 20/8.

Cel Wonen heeft volgend advies uitgebracht: gunstig

De aanvraag betreft een het ontwerp voor een appartementsgebouw met 33 appartementen: 9 één-slaapkamerappartementen, 15 twee-slaapkamerappartementen en 9 drie-slaapkamerappartementen.

Het gaat globaal om vrij kleine appartementen. Hoewel er in de verantwoordingsnota geen melding van gemaakt wordt, voorziet het bestek voor de herontwikkeling van de Normaalschoolsite in starterswoningen. De gereguleerde verhuur aan een specifieke doelgroep maakt de keuze voor kleine entiteiten te verantwoorden. Elders in de ontwikkeling worden grotere entiteiten voorzien.

Een aantal entiteiten zijn vrij krap vormgegeven, maar de afwijkingen zijn aanvaardbaar. De aanpassing aan de scheidingsmuur (t.o.v. vergunningsaanvraag OV2024/177) maakt de oppervlakte van de leefruimte in unit IJ.1.4/2.4/3.4 aanvaardbaar.

De bergingen van heel wat entiteiten zijn te klein. In deze aanvraag wordt voorgesteld om de tekorten aan te vullen door kelderbergingen exclusief aan de appartementen toe te wijzen. Dit principe is aanvaardbaar. Alle individuele kelderbergingen zijn ook al bestemd als fietsenberging. Een kelderberging waarin maximaal één fiets geplaatst wordt, kan voor dubbel gebruik dienen, al kan de berekening van de 'overmaat' van 2m² niet gevolgd worden, omdat niet de volledige ruimte rond een fiets praktisch bruikbaar is, vanwege de nodige opstel/manoeuvresruimte. Dankzij de asymmetrische plaatsing van de deur (in projectinhoudversie 3) bedraagt de zone naast de deur 1,2m², wat in aanmerking komt als algemene bergruimte. Dit is aanvaardbaar als aanvulling op de private bergingen in de woonentiteiten.

Alle appartementen hebben een eigen buitenruimte in de vorm van een terras.

Alle appartementen zijn toegankelijk via een lift. Verder is het, in kader van levensloopbestendig wonen, aangewezen alvast aandacht te besteden aan de rolstoelaanpasbaarheid van de appartementen en bv. bij de uitvoering de drempelloze toegang tot de terrassen te bewaken.

De aanvraag bevat geen info over collectieve en/of publieke voorzieningen (anders dan de parkeergarage) in het ruimere projectgebied.

De stad stelt een conformiteitsattest verplicht voor huurwoningen. Dit attest bevestigt dat een woning voldoet aan de Vlaamse woningkwaliteitsnormen en kan aangevraagd worden bij het team wonen. De minimale eisen van de Vlaamse Codex Wonen zijn pas te controleren wanneer de appartementen gerealiseerd zijn. Op basis van deze plannen lijkt het mogelijk om de appartementen conform te realiseren.

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

Het standpunt van Cel Wonen wordt bijgetreden.

10. Openbaar onderzoek / standpunt buren

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

Als de vergunningsaanvraag betrekking heeft op de oprichting, uitbreiding of afbraak van scheidingsmuren of muren die in aanmerking komen voor gemene eigendom, vraagt het bevoegde bestuur met een beveiligde zending het standpunt van de eigenaars van de aanpalende percelen, ongeacht of zij de aanvraag al dan niet mee ondertekend hebben. De eigenaars bezorgen hun standpunt binnen een vervaltermijn van dertig dagen die ingaat op de dag na de dag van ontvangst van het verzoek om een standpunt van het bevoegde bestuur, aan het bevoegde bestuur dat erom gevraagd heeft. Deze bepaling is niet van toepassing in het geval van een goedgekeurde verkaveling, waarbij het een scheiding betreft tussen 2 kavels uit de verkaveling.

De aanpalende eigenaar(s) werden aangeschreven aangezien de aanvraag betrekking heeft op de oprichting, uitbreiding of afbraak van scheidingsmuren of muren die in aanmerking komen voor gemene eigendom.

De aanpalende eigenaar(s) heeft/hebben geen standpunt uitgebracht.

Op 19/8 werd er een wijzigingsaanvraag ingediend naar aanleiding van gevraagde aanpassingen voor de Cel wonen. Deze wijzigingslus werd aanvaard op 20/8.

Omdat de aanpassingen zich enkel in de ondergrondse kelder bevinden werden de aanpalende eigenaars niet meer aangeschreven. Geen schending van rechten van derden.

11. Archeologienota

Het perceel heeft een oppervlakte $\geq 300 \text{ m}^2$ en is gelegen in een (gedeeltelijk) vastgestelde archeologische zone. De aanvraag vereist een bodemingreep $\geq 100 \text{ m}^2$ en heeft geen betrekking op lijninfrastructuur en aanhorigheden. Een archeologienota is zodoende vereist.

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

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 [1/01/2021] met referentienummer [17067] 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. MER screening en natuurtoets

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

De aanvraag heeft meer bepaald betrekking op volgende rubriek :

10. Infrastructuurprojecten

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

Bij de aanvraag werden de MER-screeningsgegevens op het omgevingsloket ingevuld.

De m.e.r.-screening wordt in het volgende punt besproken.

MER-screening

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

De te verwachten effecten zijn deze op gebied van mobiliteit, watersysteem, biodiversiteit, onroerend erfgoed en andere. Al deze effecten werden besproken en kunnen aanzien worden als niet aanzienlijk.

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.

Natuurtoets

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

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

Het project ligt op ongeveer 1350m van het habitatrichtlijngebied 'Historische fortengordels van Antwerpen als vleermuizenhabitats: Fort van Lier, KDW 15.

Het aantal vervoersbewegingen voor licht verkeer van de meergezinswoning wordt bepaald als volgt: 2 vervoersbewegingen/dag x 39 x 365 dagen/jaar = 28470 vervoersbewegingen/jaar.

De VITO-tabel voor licht verkeer [DMverkeer_analyse.pdf](#) geeft aan dat bij een KDW van 6kgN/(ha x jaar) en een afstand van 0m er 70.000 lichte vervoersbewegingen (hieronder vallen personenwagens, bestelwagens, moto's en mopeds) per jaar mogelijk zijn zonder de 1% drempel te overschrijden. De 28470 jaarlijkse lichte vervoersbewegingen, zoals begroot voor

deze aanvraag, zijn ruim minder dan 70.000 jaarlijkse vervoersbewegingen. Bijgevolg zal de impactscore in de fase na de aanleg kleiner zijn dan 1%. Er is geen passende beoordeling nodig.

13. Sloopopvolgingsplan

Niet van toepassing.

14. Ligging volgens het zoneringsplan (VMM)

Volgens de zoneringsplannen van de VMM ligt het goed in centraal gebied, wat betekent dat er in de straat een riolering aanwezig is.

De eventuele verplichting m.b.t. het plaatsen van een septische put / het te hanteren rioleringsprincipe werd reeds besproken in het advies van pidpa rioleringen. (zie eerder)

15. 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:

- De fietsenbergingen (met 2 fietsen) en de bergingen toegekend aan een woonentiteit (met 1 fiets) in de kelderverdieping -1 moeten effectief gebruikt worden om het aantal fietsen te stallen zoals ingetekend op plan.
- Strikt naleven van het advies van Fluviu met ref. 5000104926 ontvangen op 13 augustus 2025.
- Strikt naleven van het advies van FOD Binnenlandse Zaken – Astrid veiligheidscommissie met ref. 2025070022 ontvangen op 22 juli 2025.
- De bijgevoegde maatregelen opgelegd in het advies van Brandweerzone Rivierenland (ref. P15353-025/01) van 1 augustus 2025 strikt na te leven.
- Strikt naleven van het advies van Pidpa Riolering met ref. L-25-998/ 206539 ontvangen op 7 juli 2025.
- Strikt naleven van het advies van Toegankelijk Vlaanderen (Inter) met ref. 20243047 ontvangen op 28 juli 2025.
- De minimumbreedte van iedere parkeerplaats dient 2.40m te zijn. Zodoende dient de middenparkeerplaats van de linkse horizontale parkeerplaatsen breder gemaakt te worden. De nodige marge kan bij de parkeerplaats erboven gehaald worden.
- De deurbreedte dient minimaal 1.50m te zijn, alsook mag de deur niet vanzelf dichtvallen.
- De fietsenstalplaatsen in de collectieve berging moeten voorzien worden met klemmen/rekken.
- “De maatregelen in de archeologienota waarvan akte werd genomen op [1/01/2021] met referentienummer [17067] 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.”

Het college van burgemeester en schepenen neemt kennis van het verslag van de gemeentelijke omgevingsambtenaar van (21 augustus 2025).

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

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

BESLUIT VAN HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 25/08/2025:

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

Art. 1:

Het college beslist de aanvraag ingediend door Lotte Cornelis namens CAAAP NV inzake het herbestemmen normaalschoolsite:

- bouwen van gebouw IJ + uitbreiden ondergrondse parking
- reliëfwijziging voor aanleg tuinpad tegen achterliggende percelen, gelegen Normaalschoolplein ZN en Willem I-plein ZN, 2500 Lier te vergunnen met voorwaarden.

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

Art. 2:

Volgende stedenbouwkundige voorwaarden en/of lasten worden opgelegd:

- **De fietsenbergingen (met 2 fietsen) en de bergingen toegekend aan een woonentiteit (met 1 fiets) in de kelderverdieping -1 moeten effectief gebruikt worden om het aantal fietsen te stallen zoals ingetekend op plan.**
- **Strikt naleven van het advies van Fluvius met ref. 5000104926 ontvangen op 13 augustus 2025.**
- **Strikt naleven van het advies van FOD Binnenlandse Zaken – Astrid veiligheidscommissie met ref. 2025070022 ontvangen op 22 juli 2025.**
- **De bijgevoegde maatregelen opgelegd in het advies van Brandweerzone Rivierenland (ref. P15353-025/01) van 1 augustus 2025 strikt na te leven.**
- **Strikt naleven van het advies van Pidpa Riolerings met ref. L-25-998/ 206539 ontvangen op 7 juli 2025.**
- **Strikt naleven van het advies van Toegankelijk Vlaanderen (Inter) met ref. 20243047 ontvangen op 28 juli 2025.**
- **De minimumbreedte van iedere parkeerplaats dient 2.40m te zijn. Zodoende dient de middenparkeerplaats van de linkse horizontale parkeerplaatsen breder gemaakt te worden. De nodige marge kan bij de parkeerplaats erboven gehaald worden.**
- **De deurbreedte dient minimaal 1.50m te zijn, alsook mag de deur niet vanzelf dichtvallen.**
- **De fietsenstalplaatsen in de collectieve berging moeten voorzien worden met klemmen/rekken.**
- **“De maatregelen in de archeologienota waarvan akte werd genomen op [1/01/2021] met referentienummer [17067] 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.”**

De voorwaarden gesteld in het advies van de gemeentelijke omgevingsambtenaar worden stipt nageleefd tenzij anders bepaald in de beoordeling van het dossier door het college van burgemeester en schepenen.

Volgende bepalingen zijn eveneens van toepassing:

- ◆ De omgevingsvergunning wordt verleend onder voorbehoud van de betrokken burgerlijke rechten. Het verlenen van deze vergunning houdt derhalve geen enkele beslissing in omtrent het bestaan en de draagwijdte van deze rechten. Krachtens artikel 144 van de Grondwet behoren geschillen over burgerlijke rechten, zoals erfdienstbaarheden, tot de uitsluitende bevoegdheid van de burgerlijke rechtbanken.
- ◆ Het project moet volledig conform de stedenbouwkundige verordening toegankelijkheid worden gerealiseerd.
- ◆ Het decreet van 1 juni 2012 betreffende de beveiliging van woningen door optische rookmelders dient te worden nageleefd.
- ◆ De groenvoorzieningen opgetekend op het inplantingsplan worden aangelegd met streekeigen bomen en/of beplanting en dit ten laatste het eerste plantseizoen volgend op de uitvoering van de vergunde werken;
- ◆ Voor aansluitingen op de openbare riolering, verlagen van boordstenen, aanleggen van opritten en overbrugging boordgracht dient u online een aanvraag in te dienen. U kan de online aanvraagformulieren terugvinden op de website van de stad: <https://www.lier.be/aanvragen-en-vergunningen>
- ◆ Vanaf 1 april 2024 wordt er geen voetpadwaarborg meer gevraagd. Mogelijks moet u wel een plaatsbeschrijving bezorgen aan de stad van het openbaar domein tussen de perceelsgrens en de rijweg. Dit bij aanvang van de werken. Bij de beëindiging van de werken dient u het einde van de werken te melden aan de stad. Een medewerker van de stad komt de toestand van het openbaar domein ter plaatse controleren. Eventuele kosten zullen worden doorgerekend aan de aanvrager. Meer informatie kan u terugvinden op de website van de stad: <https://www.lier.be/wonen-en-leven/bouwen-en-verbouwen/aanvragen-en-vergunningen/schade-openbaar-domein-vroeger-voetpadwaarborg>
- ◆ Het uitzetten van de bouwlijn dient te gebeuren door de bouwheer of diens aangestelden, zijnde architect en/of aannemer. Het foutief uitzetten van de bouwlijn is een bouw misdrijf. De gemeente behoudt zich het recht voor om gerichte controles uit te voeren.
- ◆ De bouwheer dient zich te houden aan de grondverzetregeling overeenkomstig het Vlaams Reglement Bodemsanering (VLAREBO).
- ◆ Deze vergunning stelt de aanvrager niet vrij van het aanvragen en verkrijgen van eventuele andere vergunningen of machtigingen, als die nodig zouden zijn.
- ◆ Indien er bij de uitvoeringsfase van een stedenbouwkundig project van een omgevingsvergunning een werk nodig blijkt met een aanzienlijke milieu-impact, zoals gerubriceerd in Vlarem II bijlage 1, dient een omgevingsvergunning met milieu-luik aangevraagd te worden, zodat de goedkeuring kan optreden voor de aanvang van de werken.
- ◆ De overdracht van een omgevingsvergunning wat betreft de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit, vermeld in artikel 79 van het decreet van 25 april 2014, wordt door de exploitant aan wie de omgevingsvergunning wordt overgedragen, voorafgaand aan de overdracht met een beveiligde zending gemeld aan de overheid die bevoegd is voor het project vóór de overdracht conform artikel 15 van het decreet van 25 april 2014.
- ◆ De exploitant van een ingedeelde inrichting of activiteit meldt met een beveiligde zending binnen twee maanden nadat een van de volgende gebeurtenissen zich heeft voorgedaan, aan de bevoegde overheid, vermeld in artikel 15 van het decreet van 25 april 2014 :
 - ◆ het verval van de vergunning die de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit tot voorwerp heeft, vermeld in artikel 99 van het decreet van 25 april 2014;
 - ◆ de vrijwillige gedeeltelijke of gehele definitieve stopzetting van de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit.

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

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

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

De aanvrager mag onmiddellijk gebruikmaken van de omgevingsvergunning:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

In geval de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit van een project door een wijziging van de indelingslijst van klasse 1 of 2 naar klasse 3 overgaat, geldt de vergunning als aktename 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. ^{[1]¹}_{[2]²}

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 Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 en in de bekrachtigde nota overeenkomstig artikel 5.4.16 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013, met een maximumtermijn van een jaar vanaf de aanvangsdatum van de archeologische opgraving. ^{[1]¹}_{[2]²}

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. ^{[1]¹}_{[2]²}

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]¹}_{[2]²}

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]^[SEP]

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]^[SEP]

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

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]^[SEP]

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]^[SEP]

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

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

Charlotte Schwagten
Schepen