

beschrijvende nota bij de omgevingsaanvraag voor de verbouwing van een handelsgelijkvloers tot wooneenheid te Lier

01. het voorwerp van de aanvraag

Het betreft hier de aanvraag voor de verbouwing van een handelsgelijkvloers tot studio. De functie van het bestaande winkelgedeelte wijzigt naar een wooneenheid.

02. ruimtelijke context van de geplande werken

02.01: feitelijk uitzicht en de toestand van de plaats waar de werken of handelingen worden gepland:

Het perceel is gelegen in woongebied. Rondom bevinden zich zowel ééngezins- als meergezinswoningen in gesloten bebouwing.

Het feitelijk uitzicht en de toestand van de plaats waar het gebouw zich situeert is weergegeven op de foto's geüpload op het omgevingsloket.

02.02: zoneringsgegevens van het goed:

Het pand is gelegen aan de Zagerijstraat 50-52 te Lier.
Kadastrale gegevens percelen: Lier Afdeling 2, Sectie A, nr. 558/Y9

02.03: overeenstemming en verenigbaarheid van de aanvraag met wettelijke en ruimtelijke context:

Er werd voorafgaandelijk advies opgevraagd bij de dienst omgeving van de stad Lier. Op 23/06/2025 werd het voorstel, dat onderdeel is van deze aanvraag, positief geadviseerd door mevr. Sophie Truyens.

Het bestaande pand omvat vijf appartementen en een commercieel gedeelte op het gelijkvloers. Het commerciële gedeelte werd doorheen de tijd verbouwd zonder vergunning. Achteraan werd de open ruimte volledig dicht gebouwd. De laatste vergunde toestand zal terug hersteld worden, waardoor er open ruimte ontstaat aan de nieuwe studio. De bestaande vloerplaat wordt integraal verwijderd en aangevuld met goede grond. Op deze manier is maximale infiltratie en plantengroei mogelijk. Hetgeen de waterhuishouding en biodiversiteit ten goede komt. De vijf reeds bestaande appartementen alsook de bestaande kelder maken geen deel uit van deze aanvraag. De plannen van de verdiepingen werden bijgevolg ook niet toegevoegd aan de aanvraag, gezien de irrelevantie.

Aan de commerciële ruimte is een staanplaats gekoppeld, deze zal integraal behouden en toebehoren aan de nieuwe wooneenheid. De garage maakt eveneens plaats om de vraag naar de nodige fietsenstalling op te vangen.

De bestaande zijingang ter hoogte van de garagepoort wordt dichtgemaakt ten behoeve van de slaapkamer aan straatzijde. De bestaande toegang in de gemeenschappelijke inkomhal wordt gebruikt als toegang tot de wooneenheid.

Richtlijnen woningkwaliteit

De aanvraag dient te voldoen aan de voorschriften uit de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening "richtlijnen woningkwaliteit". Er werd rekening gehouden met en voldaan aan de voorschriften uit de verordening. Zoals onderstaand omschreven.

1. Artikel 5 Oppervlaktenormen

Ten gevolge van de garage in het volume is het aangewezen de nieuwe wooneenheid in te richten al studio. De oppervlaktevereisten voor een éénslaapkamerappartement kunnen niet gehaald worden binnen de limieten van het bestaande. De studio voldoet bijgevolg ruim aan de vereiste minima. Er wordt een berging voorzien waarin zowel de wasmachine als de opslag voor huishoudelijk afval worden opgenomen; De berging voldoet aan de minimale oppervlakte van 5m². de badkamer, wc, leefruimte en keuken voldoen eveneens aan de opgestelde minima.

De badkamer en wc geven niet rechtsreeks uit in de leefruimte. De wc wordt rechtsreeks ontsloten vanuit de inkomhal en de badkamer geeft uit aan de slaapkamer.

2. Licht en lucht

De bestaande ramen in de voorgevel worden integraal behouden. Deze voldoen ruim aan de eis dat de glasoppervlakte minimaal 10% van de netto vloeroppervlakte moet in beslag nemen, dit voor de slaapkamer aan de straatzijde.

Aan de achterzijde wordt de tuin/koer terug opengemaakt. Er worden nieuwe ramen voorzien, deze ramen voldoen eveneens aan de minimeis om voldoende licht in de leefruimte en keuken te krijgen. De ramen in de achtergevel hebben geen borstwering en bieden beiden de mogelijkheid om de tuin te betreden.

Elke ruimte heeft zo eveneens meerdere te openen raamgehlen, zodat de ruimtes ook op natuurlijke wijze kunnen geventileerd worden. In de badkamer en wc zal er mechanische verluchting voorzien worden conform de geldende wetgeving inzake ventilatieprestaties in de EPB-regelgeving.

3. Buitenruimte

Door de achterbouw af te breken wordt er een buitenruimte gecreëerd van 26,92m² groot. Dit is ruim meer dan de minimum vereiste 6m².

Mobiliteit

De aanvraag werd getoetst aan het toetsingskader mobiliteit van de gemeente Lier. Er werd notie genomen van en voldaan aan de voorschriften zoals onderstaand omschreven.

De aanvraag is niet onderhevig aan de opmaak van een MOBER, noch aan de opmaak van een mobiliteitstoets. De mobiliteitsdruk van deze studio neemt in zeker mate zelfs af t.o.v. de commerciële functie.

De bestaande garage blijft behouden, de staanplaats wordt integraal toegekend aan de nieuwe wooneenheid. Het historisch tekort aan parkeerplaatsen van de bestaande appartementen maakt geen deel uit van deze aanvraag en kan ook nog opgevangen worden binnen de grenzen van deze aanvraag. De parkeerdruk die gegeneerd wordt door de nieuwe wooneenheid dient hier aan zich beoordeeld te worden.

De aanvraag is gelegen binnen deelzone A van de parkeerverordening, eveneens vlakbij het station. Er dienen cfr. de norm minimaal 0,8 autostaanplaatsen gerealiseerd worden. Er wordt één staanplaats voorzien in de bestaande inpandige garage.

Voor het aantal fietsstaanplaatsen dient er 1 fietsstaanplaats per kamer + 1 fietsstaanplaats voorzien te worden; Voor de aanvraag van deze studio betreft dit 2 fietsstaanplaatsen. De fietsstaanplaatsen worden ingericht in de bestaande garage, die privaat zal worden toegekend aan de studio.

De bestaande toegang tot het perceel blijft ongewijzigd, dit verandert de situatie ter plaatse t.o.v. het openbaar domein niet en zou de veiligheid dan ook steeds moeten waarborgen.

Hemelwaterverordening:

Het project is gelegen in overstromingsgevoelig gebied (perceelscore C, gebouwscore C). De grootste overstroming werd echter gemodelleerd in de Eeuwfeestlaan, onderhavige aanvraag situeert zich louter in de Zagerijstraat.

De nodige maatregelen werden wel genomen: het gelijkvloers wordt opgehoogd tot het niveau van de gemeenschappelijke inkomhal. Dit ligt +/- 60cm hoger dan het aangrenzend openbaar domein. Ter hoogte van de inkom (Zagerijstraat) bedraagt de gemodelleerde overstromingshoogte in het midden van de straat (ter hoogte van voortuin geen overstroming gemodelleerd in Zagerijstraat) ongeveer 8cm. Er werd dus overstromingsveilig gebouwd. Zowel voor het gelijkvloers als de iets lager gelegen garage, zoals raadpleegbaar op de plannen. De garage wordt 5cm opgehoogd om dit verschil op te vangen.

De Gewestelijke stedenbouwkundige verordening Hemelwater (GSVH) is niet van toepassing op dit dossier. Behoudens de afbraak van de (niet vergunde) constructie achteraan worden er enkel verbouwingswerken in het interieur doorgevoerd. Alle bestaande afvoeren, zowel hemelwater als vuilwater, worden gerecupereerd en gebruikt om op aan te sluiten. Het betreffen verbouwingswerken zonder ingrijpende werken aan de afwatering.

De bestaande regenwaterafvoer van het hoofdak is weggewerkt in een schacht ter hoogte van de 'oksel' van de inpandige terrassen op de verdiepingen (zie plannen laatst vergunde toestand), deze bestaande aansluiting blijft ongewijzigd. Het verwijderen van het platte dak achteraan verandert hier niets aan.

De afbraak van de constructies achteraan, cfr. de oorspronkelijk vergunde situatie, laten het zelfs toe dat er ruimte is voor infiltratie op eigen terrein. Er wordt gestreefd naar een maximale ontharding op het perceel.

Toegankelijkheid

Checklist invullen + advies vermelden en mails toevoegen

Er werd voorafgaandelijk advies gevraagd aan de dienst toegankelijkheid, Inter. Onderhavige aanvraag werd positief geadviseerd. De mails met het betreffende advies worden toegevoegd aan het dossier. Hierin staat te lezen:

"In zijn totaliteit valt het na de werken onder het toepassingsgebied van de verordening omdat er meer dan 5 wooneenheden zijn en toegangen tot wooneenheden op meer dan 2 niveaus. Maar bij een verbouwing moet je je enkel aan de verordening voldoen daar waar je werken uitvoert aan delen die onder toepassing van de verordening vallen."

Gezien de werken in onderhavige aanvraag zich enkel beperken tot privaat delen is de verordening op dit deel niet van toepassing. De bestaande toegangsdeur in de gemeenschappelijke inkomhal blijft behouden. De bestaande garage blijft privaat toegewezen aan de nieuwe wooneenheid, waardoor de verordening ook op dit deel niet van toepassing is.

2.05. de integratie van de geplande werken in de omgeving:

De geplande werken brengen de goede plaatselijke ruimtelijke ordening niet in het gedrang. De woonfunctie past binnen de voorschriften van het gewestplan. De draagkracht van het perceel wordt niet overschreden, er wordt voldoende rekening gehouden met mobiliteit én er wordt ruimte gemaakt voor biodiversiteit en mogelijkheden tot infiltratie op het perceel.

De aanvraag draagt bij tot de goede plaatselijke ruimtelijke ordening.

Opgemaakt te Antwerpen op **01 juli 2025**

voor akkoord,

de opdrachtgever,

Cenim nv

de architect,

Dhr. E. Lenders M. A.
Architectenbureau Manu Lenders bv