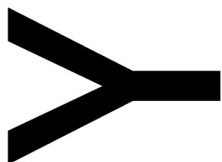


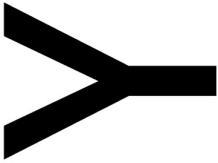
Verantwoordingsnota



datum : 28.05.2025
project : Woonproject Binnenhof Lier
referentie : WFIL.578.01
aangaande : Beschrijvende nota bij aanvraag tot functiewijziging
aan: Vergunnende overheid

A.	Voorwerp van de aanvraag	2
B.	De ruimtelijke context van de geplande werken	3
1.	zoneringsgegevens van het goed	3
2.	het feitelijke uitzicht en de toestand van de plaats waar de werken worden gepland.	3
3.	De overeenstemming en de verenigbaarheid van de aanvraag met de wettelijke en ruimtelijke context	3
i.	Overlegmomenten	3
ii.	Plankaders	4
4.	De integratie van de geplande werken in de omgeving	5
C.	Toegankelijkheid	5
D.	Mobiliteit	6
E.	Brandveiligheid	6
F.	Watertoets	6

Verantwoordingsnota



datum : 28.05.2025
project : Woonproject Binnenhof Lier
referentie : WFIL.578.01
aangaande : Beschrijvende nota bij aanvraag tot functiewijziging
aan: Vergunnende overheid

INTRO

Deze aanvraag betreft een functiewijziging van 1 zelfstandige gebruikseenheid binnen het gebouw, een gelijkvloerse woonunit (E.O.7) naar een kinesistenpraktijk (diensten/vrije beroepen) van een recent vergund woonproject 'Binnenhof' te Lier met dossiernummer: **2021/200/OMV_2021071845**

Vanuit de stad Lier is er op 10/08/2023 een huisnummer gegeven aan het goed waarvan sprake: **Arthur Vanderpoortenlaan 11 bus 7**. De attestering van het adres werd op 04/03/2024 bevestigd.

Er werd vooraf afgestemd met de dienst vergunning en dienst mobiliteit van de stad Lier.

A. Voorwerp van de aanvraag

Het voorwerp van deze aanvraag is een functiewijziging van 1 zelfstandige gebruikseenheid binnen het gebouw, een woonunit (E.O.7) van een recent vergund woonproject 'Binnenhof' te Lier met dossiernummer : **2021/200/OMV_2021071845**

Het projectgebied is gelegen in het bouwblok gevormd door de Berlarij, Arthur Vanderpoortenlaan, Koningin Astridlaan, Pettendonk en Molenstraat. Er is een publieke doorsteek gecreëerd die de verbinding verzorgt voor traag verkeer tussen de A. Vanderpoortenlaan en de Molenstraat.

Het woongebouw (blok E) waar het goed (Arthur Vanderpoortenlaan 11 bus 7) in vervat zit, bevindt zich op een ondergrondse parking en beschikt over een rechtstreekse toegang via een lift naar de parking. Het goed zit op het gelijkvloerse niveau en beschikt over een privatieve achtertuin. De voordeur sluit rechtsreeks aan op de gemeenschappelijke traphal en richt zich naar het centrale binnenhof en de publieke doorsteek. De bruto vloeroppervlakte van het goed bedraagt 68.04m² en een privatieve tuin van 57.94m²

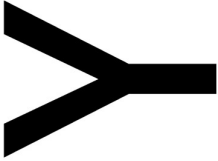
Volgende kadastrale percelen maken deel uit van het projectgebied:

- Het projectgebied omvat de percelen 12021I0404/00A000
12021I0112/00R000, 12021I0404/00B000, LIER 1 AFD, sectie I, perceel 93/00L000

Volgende adressen maken deel uit van de projectzone:

- Arthur Vanderpoortenlaan 11, Lier

Verantwoordingsnota



datum : 28.05.2025
project : Woonproject Binnenhof Lier
referentie : WFIL.578.01
aangaande : Beschrijvende nota bij aanvraag tot functiewijziging
aan: Vergunnende overheid

B. De ruimtelijke context van de geplande werken

1. *zoneringsgegevens van het goed*

- Het project is gelegen in het Gewestplan Mechelen met als bestemming woonzone
- De site valt binnen de contour GRUP Afbakening Kleinstedelijk gebied Lier
- Er zijn geen andere BPA's of RUP's van toepassing
- De stedenbouwkundige verordening Parkeren van de Stad Lier is van toepassing
- De projectzone valt deels (zijde Koningin Astridlaan/Pettendonk) onder een van de contouren voor de Luchtvaart Advieskaart, met betrekking tot een helikopterlandingsplaats gelegen op de site van de Brandweerkazerne aan de Hoogveldweg. De bouwhoogte op de site valt ruim onder de maximaal aangegeven contour op de advieskaart.

2. *het feitelijke uitzicht en de toestand van de plaats waar de werken worden gepland.*

Momenteel is de werf lopende van het project 'binnenhof' (dossiernummer: 2021/200/OMV_2021071845) waar het goed onderdeel van zal worden. Voor de specifieke context verwijs ik graag naar het vergunde dossier 'binnenhof' zelf. Na het inhuizen in de loop van het najaar van 2025, zal de vroegere unit E.0.7 zoals aangeduid op de plannen als kinesistenpraktijk gebruikt worden.

3. *De overeenstemming en de verenigbaarheid van de aanvraag met de wettelijke en ruimtelijke context*

i. Overlegmomenten

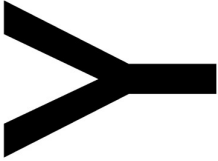
Om ons te vergewissen van de verenigbaarheid van het project met de wettelijke en ruimtelijke context zijn er voorafgaandelijk aan deze aanvraag digitale afstemmingen geweest met de bevoegde instanties dienst vergunningen en dienst mobiliteit van Lier.

- Stad Lier dienst vergunningen – 17/07/2024
- Stad Lier dienst mobiliteit – 17/07/2024

hub
Rijnkaai 22/201
2000 Antwerpen

t +32 3 281 31 29
e info@hub.eu
w www.hub.eu

Verantwoordingsnota



datum : 28.05.2025
project : Woonproject Binnenhof Lier
referentie : WFIL.578.01
aangaande : Beschrijvende nota bij aanvraag tot functiewijziging
aan: Vergunnende overheid

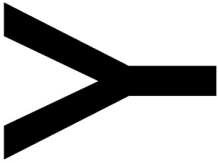
ii. Plankaders

- Op het hoogste niveau vinden we het gewestplan waarin het hele perceel ingetekend staat als woongebied. Het woongebied is bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinschalige bedrijvigheid voor zover zij verenigbaar zijn met de omgevende woonactiviteiten, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, en voor agrarische bedrijven.

- Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Lier, goedgekeurd in 2003 geldt als sturend plan voor het ruimtelijk beleid van de stad.

- Het project is ook conform de parkeerverordening van Lier.

Verantwoordingsnota



datum : 28.05.2025
project : Woonproject Binnenhof Lier
referentie : WFIL.578.01
aangaande : Beschrijvende nota bij aanvraag tot functiewijziging
aan: Vergunnende overheid

4. De integratie van de geplande werken in de omgeving

- Unit E.0.7 bevindt zich op het gelijkvloers in het kopgebouw van woongebouw blok E. De aanvraag tot functiewijziging gaat uit van behoud van de bestaande structuur, oppervlakten, gevelopeningen en schachten. Enkele in het interieur zijn de niet dragende wanden licht gewijzigd om tot een goede lay-out te komen voor de praktijk.

Er worden 2 praktijkruimten gecreëerd, gekoppeld aan de raamopeningen en in verbinding met de privatieve inkomhal. Centraal in de unit blijft de indeling behouden rondom de technische schacht. Berging en toilet blijven intact, enkel de badkamer krijgt een meer flexibele invulling met wastafel.

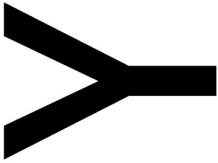
- Woongebouw E betreft 17 woningen en 1 kinesistenpraktijk rond 2 stijpunten verbonden met een buiten passerelle waarvan de liften doorlopen naar de ondergrondse parking. Het gebouw telt in totaal 13 appartementen, 4 duplexen en 1 kinesistenpraktijk met een totaal 1.576m² BVO. De lengte van het gebouw is de tegenhanger van de woonontwikkeling aan de K. Astridlaan en onderverdeeld in 3 leesbare aaneengesloten volumes telkens met hun specifieke dakhelling en woontypologie. De 2 kopgebouwen hebben elk 3 bovengrondse niveaus onder hellend dak en hebben 2 doorzonappartementen per niveau. Opgespannen tussen de 2 kopvolumes liggen 4 tuinappartementen op het gelijkvloers met hun eigen voordeur en private tuin. Aan de buiten passerelle op niveau +1 liggen nog 4 duplexen met hun doorzon leefruimte. De nachtgedeelten bevinden zich onderdaks op niveau +2. De terrassen liggen aan de zonnige achterzijde boven elkaar beide in een nis in het volume voor de privacy. Voor de tuinen op de structuur van de bestaande parking is er geopteerd om een hogere zone voor volwaardig groen tegen de achtermuur te maken en een terras te voorzien op gelijkvloers.

- De publieke buitenruimte gekoppeld aan het goed fungeert als het hart van de ontwikkeling en is opgevat een groen en collectief hof. Door het hof is er een publiek pad voorzien dat een verbinding maakt tussen de Arthur Vanderpoortenlaan en Molenstraat. Het pad dient tevens als toegang voor de woningen die rond het hof zijn gelegen. Tegen de Arthur Vanderpoortenlaan is er een aangenaam stadspleintje met enkele bomen voorzien dat aansluit op de openbare weg met zitgelegenheid en enkele fietsstalplaatsen. Door het aanplanten van enkele bomen dicht bij de weg, dragen we ook bij aan het groenbeeld van de Arthur Vanderpoortenlaan zelf.

C. Toegankelijkheid

Cfr art. 34 van de stedenbouwkundige verordening is dit project niet verplicht om advies in te winnen van toegankelijkheid. Wel voldoen alle gebouwen aan de geldende toegankelijkheidsregels.

Verantwoordingsnota



datum : 28.05.2025
project : Woonproject Binnenhof Lier
referentie : WFIL.578.01
aangaande : Beschrijvende nota bij aanvraag tot functiewijziging
aan: Vergunnende overheid

D. Mobiliteit

Wat de mobiliteit betreft verwijs ik naar de digitale afstemming met de dienst mobiliteit van de stad Lier op 17/7/2024.

De functiewijziging van 1 appartement naar een vrij beroep impliceert dat we 1 extra fietsplek dienen te voorzien op openbaar domein cfr de parkeerverordening van Lier, die duidelijk toe behoort aan de praktijk. Er dienen geen autostaanplaatsen bijgemaakt te worden. Op het inplantingsplan is de extra fietsstalling via een 'nietje' voorzien op het voorplein aan de Arthur Vanderpoortenlaan binnen de contour van het aan te leggen openbaar domein. Deze vormt samen met de andere openbare fietsplekken die reeds voorzien waren in de vergunde toestand 1 samenhangend geheel.

E. Brandveiligheid

De functiewijziging van 1 woonunit naar een dienst/vrij beroep heeft geen invloed op de brandveiligheid van het gebouw.

F. Watertoets

De functiewijziging van 1 woonunit naar een dienst/vrij beroep heeft geen invloed op de waterhuishouding van het gebouw.