



Dossiernummer **2025/181/OMV_2025076916**
Energieprestatienummer 12021-G-2025181

BESLUIT VAN HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN TOT WEIGERING VAN EEN OMGEVINGSVERGUNNING

De aanvraag ingediend door de heer Axel Cools met als contactadres Donderheide 41 te 2500 Lier, werd per beveiligde zending verzonden op 25 juni 2025.

De aanvraag werd ontvankelijk en volledig verklaard op 22 juli 2025.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein, gelegen Donderheide 41, 2500 Lier, kadastraal bekend: afdeling 4 sectie E nr. 96K.

Het betreft een aanvraag tot wijzigen van functie van exploitantenwoning voor landbouw naar zonevreemde woning.

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 Natuurbescherming en hun uitvoeringsbesluiten.

WETTELIJK KADER

- Artikel 56 van het decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017;
- Decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning (Decreet omgevingsvergunning), zoals gewijzigd bij latere besluiten;
- Besluit van de Vlaamse Regering van 27 november 2015 tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning;
- Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 20 augustus 2009 (VCRO), en de bijhorende uitvoeringsbesluiten; Titel 5 van het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid (DABM), en de bijhorende uitvoeringsbesluiten;
- Decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, en de bijhorende uitvoeringsbesluiten;
- Decreet van 12 juli 2013 betreffende het onroerend erfgoed en de bijhorende uitvoeringsbesluiten.

STEDENBOUWKUNDIGE BASISGEGEVENS

Ligging volgens bijzondere plannen van aanleg

De aanvraag is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg.

Ligging volgens ruimtelijke uitvoeringsplannen

Buitengebied

GRUP Landbouw- en bosgebieden Gasthuisvelden - Donderheide

De aanvraag is bovendien gelegen in het GRUP Landbouw- en bosgebieden Gasthuisvelden - Donderheide, goedgekeurd bij 18 september 2015.

De ruimtelijke uitvoeringsplannen (RUP's) zijn volgens artikel 7.4.5. van de Vlaamse Codex, gewestplan vervangend voor het grondgebied waarop ze betrekking hebben, tenzij het ruimtelijk uitvoeringsplan het uitdrukkelijk anders bepaalt. De bepalingen van het gewestplan zijn hier dus niet langer van toepassing.

Ligging volgens verkaveling

Het goed maakt geen deel uit van een goedgekeurde verkaveling.

Richtlijnen en omzendbrieven

Omzendbrief 8 juli 1997: Omzendbrief betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp - gewestplannen en gewestplannen, gewijzigd via omzendbrief d.d. 25 januari 2002 en 25 oktober 2002.

Voorschriften die volgen uit stedenbouwkundige verordeningen

De aanvraag dient te worden getoetst aan onderstaande verordeningen naargelang deze al dan niet van toepassing zijn.

Gewestelijke stedenbouwkundige verordeningen:

- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater bij M.B. 01/10/2004 (1 oktober 2004)
- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake openluchtrecreatieve verblijven en de inrichting van gebieden voor dergelijke verblijven bij M.B. 08/07/2005 (8 juli 2005)
- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid bij M.B. 5/6/2009 (5 juni 2009)
- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid bij M.B. 5/6/2009 (5 juni 2009)
- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening voor publiciteitsinrichtingen (12 mei 2023)

Gemeentelijke verordeningen:

- Stedenbouwkundige verordening inzake financiële lasten (26 februari 2024)

Historiek

Perceelnummer : (afd. 4) sectie E 96 K

gebouwen opgericht na maart 1962:

Het betreft een gebouw waarvan de opbouw in 1978 werd afgerond.

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

Volgende vergunningen en/of weigeringen zijn gekend voor desbetreffende locatie:

- **Stedenbouwkundige vergunning (77/92)** d.d. 21 februari 1978 voor woning werd geweigerd door het college van burgemeester en schepenen.
- **Stedenbouwkundige vergunning (78/87)** d.d. 6 september 1978 voor woning+serre+pakhuis werd bekomen door het college van burgemeester en schepenen.

Bouwmisdrijven

- Er zijn geen bouwmisdrijven gekend voor het betrokken goed.

BESCHRIJVING VAN DE OMGEVING EN DE AANVRAAG

Beschrijving van de omgeving

Het gebied is geordend door een gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan. 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.

De aanvraag is gelegen in een landelijke open omgeving, waar meerdere landbouwbedrijven gevestigd zijn. Hier en daar staat nog een zonevreemde woning of een hoeve. Het ligt bijna tegen de grens met Sint Katelijne Waver.

Beschrijving van de stedenbouwkundige handelingen

Aangevraagde handeling

- Functiewijziging zonder verbouwwerken: woning

Omschrijving aangevraagde handelingen

De aanvraag voorziet het wijzigen van de functie van exploitantenwoning voor landbouw naar zonevreemde eengezinswoning. Er worden geen constructieve wijzigingen aan het pand uitgevoerd.

De woning met veranda en berging heeft een bestaand totaal volume van 772 m³ op een perceel van 3.480 m².

Het oorspronkelijk perceel is 10957m²

De bergplaats van 37m³ aan de westkant van de woning en de veranda van 85m³ aan de inspringende westhoek zijn niet vergund. Ze zijn opgericht volgens de luchtfoto tussen 1983 en 2000.

Op het terrein is nog een pakhuis van 12.07m op 10m, ingeplant op 4.87m van de oostelijke zijgrens en ong 8m achter de woning ipv meer naar achter en naar het westen. Volgens de luchtfoto werd dit op die plaats opgericht in 1978.

Hiertegen aan de westkant staan een stal met hondenhok. De totale oppervlakte van bedraagt 155 m² en een totaal volume van 586 m³. Dit lijkt volgens de luchtfoto opgericht na 1983.

Hier wordt niets voor aangevraagd in deze aanvraag.

Tussen de gebouwen en aan de oostkant is verharding in asfalt, 257m², tot tegen de oostelijke perceelsgrens. Verder ook nog dals, kasseien en tegels.

Functiewijziging

De voorgelegde aanvraag voorziet een functiewijziging van land- en tuinbouw / naar wonen .

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;

4° land- en tuinbouw in de ruime zin;

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.

4° land- en tuinbouw in de ruime zin

Het gaat om stallen, schuren, serres, maar ook de bedrijfswoning van de landbouwer.

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.

§ 12. Het **Agentschap Landbouw en Zeevisserij** verleent advies als het voorwerp van de vergunningsaanvraag:

- 1° verband houdt met landbouw, ongeacht de bestemming van het gebied;
- 2° toepassing vraagt van de bepalingen van artikel 4.4.3 tot en met 4.4.9, artikel **4.4.23** en artikel 4.4.26, § 2, van de VCRO, in gebieden die een agrarische bestemming hebben.

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

De interne **Cel Technisch bureau** wordt om advies verzocht als het voorwerp van de vergunningsaanvraag betrekking heeft op:

- overwelvingen en/of inname van het openbaar domein (opritten)
- rioleringsprincipes

INHOUDELIJKE BEOORDELING

Verordening

Gewestelijke publiciteitsverordening van 12 mei 2023

De publiciteitsverordening is niet van toepassing.

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

De gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake financiële lasten is van toepassing.

De gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake financiële lasten is van toepassing.

Artikel 5. Door het Omgevingsvergunningendecreet verplichte lasten

Overeenkomstig artikel 75, §1, lid 2, 4° van het Omgevingsvergunningendecreet legt de bevoegde overheid **bij de afgifte van een omgevingsvergunning** een last op wanneer het gaat om omgevingsvergunningsaanvragen waarbij toepassing wordt gemaakt van de volgende afwijkingsregels van stedenbouwkundige voorschriften van titel 4, hoofdstuk 4 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening:

2. De basisrechten voor zonevreedde constructies conform artikelen 4.4.10 t.e.m. 4.4.20 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening;

3. De zonevreedde functiewijzigingen conform artikel 4.4.23 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

§2. De financiële stedenbouwkundige lasten bedoeld in artikel 5 van deze verordening bedragen:

4. 2.500,00 euro voor het uitbreiden van een zonevreedde woning of van een zonevreedde woning, conform de artikelen 4.4.15 en 4.4.19 van de Vlaamse Codex Ruimtelijk Ordening;

5. 750,00 euro voor het verbouwen van een zonevreedde woning of van een zonevreedde woning, conform de artikelen 4.4.12 en 4.4.16 van de Vlaamse Codex Ruimtelijk Ordening; 8

6. 10,00 euro/m² bruto vloeroppervlakte die van functie wijzigt, in toepassing van de zonevreedde functiewijzigingen conform artikel 4.4.23 van de Vlaamse Codex Ruimtelijk Ordening.

De bedragen vermeld in het eerste lid worden geïndexeerd op dezelfde wijze als bepaald in §1, lid 3 van dit artikel.

Aangezien de omgevingsvergunning niet kan worden afgeleverd kan ook geen financiële last worden geheven.

Bepaling van het plan dat van toepassing is op de aanvraag

De aanvraag moet getoetst worden aan de voorschriften van artikel 1.1 zone AG van het ruimtelijk uitvoeringsplan GRUP Landbouw- en bosgebieden Gasthuisvelden – Donderheide

Planologische toets

Ruimtelijk uitvoeringsplan

De voorgelegde aanvraag is niet in overeenstemming met de voorschriften van het ruimtelijk uitvoeringsplan; zie afwijkings- en uitzonderingsbepalingen.

Afwijkings- en uitzonderingsbepalingen

De voorgelegde aanvraag voorziet echter een aanvraag in het kader van afdeling 2 - 3 van de Vlaamse Codex (wijzigen van de hoofdfunctie van exploitantenwoning naar zonevreedde woning zonder constructieve verbouwingen). Hiervoor bepaalt de wetgeving een uitzonderingsmaatregel.

HOOFDSTUK IV Afwijkingen van stedenbouwkundige voorschriften (... - ...)

Afdeling 1 Algemene bepaling (20/07/2024 - ...)

Artikel 4.4.1/0. (20/07/2024 - ...)

Er kan slechts toepassing gemaakt worden van de afwijkingen, vermeld in dit hoofdstuk, op gemotiveerd verzoek van de vergunningsaanvrager.

Volgende motivatie werd toegevoegd:

- ➔ De aanvrager zou aan toekomstige eigenaars opleggen van geen bezwaren in te dienen welke de ontwikkeling van landbouwgerelateerde activiteiten in de weg staan in de onmiddellijke omgeving van het goed.
- ➔ Voor het pakhuis en stal met hondenhok met een totaal volume van 586m³ wordt niets aangevraagd.

Afdeling 2 Basisrechten voor zonevreemde constructies

Onderafdeling 1 Toepassingsgebied, draagwijdte en algemene bepalingen

Artikel 4.4.10. (20/07/2024 - ...)

§ 1. Deze afdeling is van toepassing op vergunningsaanvragen die betrekking hebben op hoofdzakelijk vergunde en niet verkrotte zonevreemde constructies, met uitzondering van publiciteitsinrichtingen.

Het voldoen aan de voorwaarden, vermeld in het eerste lid, wordt beoordeeld op het ogenblik van de eerste vergunningsaanvraag tot verbouwen, herbouwen of uitbreiden, of, in de gevallen, vermeld in onderafdeling 3 en 4, op de vooravond van de afbraak, de vernietiging of de beschadiging.

§ 2. De basisrechten van deze afdeling zijn van toepassing in gebieden, geordend door een ruimtelijk uitvoeringsplan of een plan van aanleg.

Een ruimtelijk uitvoeringsplan kan de basisrechten van deze afdeling aanvullen en uitbreiden. Dergelijk plan kan evenwel ook strengere voorwaarden bepalen op het vlak van de maximaal toegelaten volumes bij herbouw.

Artikel 4.4.11. (25/04/2014 - ...)

Bij de afgifte van een vergunning op grond van deze afdeling geldt de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening, vermeld in artikel 4.3.1, § 1, eerste lid, 1°, onverkort.

Deze afwijkingsbepaling geldt indien de aanvraag betrekking heeft op:

Afdeling 3 Zonevreemde functiewijzigingen (... - ...)

Artikel 4.4.23. (20/07/2024 - ...)

Het vergunningverlenende bestuursorgaan mag bij het verlenen van een omgevingsvergunning die betrekking heeft op een vergunningsplichtige functiewijziging van een gebouw of een gebouwencomplex, afwijken van de bestemmingsvoorschriften, voor zover voldaan is aan alle hiernavolgende voorwaarden :

1° het gebouw of het gebouwencomplex beantwoordt op het ogenblik van de aanvraag aan alle hiernavolgende vereisten :

- a) het gebouw of het gebouwencomplex bestaat,
- b) het gebouw of het gebouwencomplex is niet verkrot,
- c) het gebouw of het gebouwencomplex is hoofdzakelijk vergund,**
- d) het gebouw of het gebouwencomplex is niet gelegen in :

1) ruimtelijk kwetsbare gebieden, met uitzondering van parkgebieden en agrarische gebieden met ecologisch belang of ecologische waarde,

2) recreatiegebieden, zijnde de als dusdanig door een plan van aanleg aangewezen gebieden, en de gebieden, geordend door een ruimtelijk uitvoeringsplan, die onder de categorie van gebiedsaanduiding « recreatie » sorteren;

2° de functiewijziging komt voor op een door de Vlaamse Regering vast te stellen lijst, waarin nadere regelen en bijkomende voorwaarden voor de betrokken wijzigingen van gebruik kunnen worden bepaald;

3° de functiewijziging mag de normale bedrijfsvoering van vergunde of vergund geachte bedrijven in de omgeving niet in het gedrang brengen.

De weigering om een afwijking, vermeld in het eerste lid, te verlenen, geeft nimmer aanleiding tot een planschadevergoeding.

Bij de beoordeling van de voorwaarde, vermeld in het eerste lid, 1°, c), wordt, voor wat de functie betreft, de laatst vergunde of vergund geachte functie als uitgangspunt genomen.

LIJST VLAAMSE REGERING :

[Besluit van de Vlaamse Regering \[tot vaststelling van de lijst van toelaatbare zonevrije functiewijzigingen \(verv. BVR 29 mei 2009, art. 1\)\]](#)

De decreetswijziging van 13 juli 2001 inzake zonevrije woningen en gebouwen voert een artikel 145bis in in het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening. In § 2 van dat artikel worden de functiewijzigingen geregeld :

« § 2. De vergunningverlenende overheid mag, bij het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning die betrekking heeft op een vergunningsplichtige wijziging van de hoofdfunctie van een onroerend bebouwd goed met het oog op een nieuwe functie in de zin van artikel 99, § 1, eerste lid, 6°, alleen afwijken van de voorschriften van een gewestplan of een algemeen plan van aanleg in de volgende gevallen :

- het wijzigen van het gebruik van een bestaand vergund, eventueel leegstaand, landbouwbedrijf, dat volgens het gewestplan niet gelegen is in een recreatiegebied of een ruimtelijk kwetsbaar gebied, behoudens een parkgebied, met als nieuw gebruik uitsluitend wonen, én op voorwaarde dat de volgende voorschriften nageleefd worden :

1° de bedrijfswoning en de bijgebouwen die er fysisch één geheel mee vormen, krijgen als nieuw gebruik wonen met uitsluiting van meergezinswoningen, maar met inbegrip van tijdelijke verblijfsgelegenheden op voorwaarde dat landbouw als nevenbestemming nog aanwezig blijft;

2° de bedrijfsgebouwen van dit landbouwbedrijf mogen niet afgesplitst worden van de bedrijfswoning en kunnen enkel een nieuw gebruik krijgen als woningbijgebouwen, of als accommodatie voor tijdelijke verblijfsgelegenheden op voorwaarde dat landbouw als nevenbestemming nog aanwezig blijft;

- het wijzigen van het gebruik van een bestaand, vergund gebouw voor zover deze wijziging is opgesomd in een door de Vlaamse regering vast te leggen lijst.

De Vlaamse regering kan nadere regels vaststellen voor deze wijzigingen van gebruik.

De hierboven beschreven wijzigingen van gebruik kunnen eventueel gecombineerd worden met de onder § 1, eerste lid, 1° tot en met 6° beschreven mogelijkheden.

Al de hierboven vermelde afwijkingen kunnen slechts worden verleend op voorwaarde dat de goede ruimtelijke ordening niet wordt geschaad. De Vlaamse regering kan hiertoe in een besluit de nadere regels vastleggen, zoals ondermeer met betrekking tot de ruimtelijke draagkracht van het gebied en de verweving van de functies.

De weigering van het verlenen van een afwijking tot het wijzigen van het gebruik kan geen aanleiding geven tot het verschuldigd zijn van een vergoeding zoals bedoeld in de artikelen 84 tot en met 86. »

Het is wenselijk om via ruimtelijke uitvoeringsplannen zo snel mogelijk over te gaan tot een differentiëring van het agrarisch gebied, om via deze weg de toelaatbare functiewijzigingen te verruimen of te beperken, al naargelang de aard van het concrete gebied. Met een generieke regeling is het zeer moeilijk om maximaal rekening te houden met de sterk verschillende ruimtelijke situaties die in de praktijk kunnen voorkomen. Er zijn in het besluit een aantal grendels en afwegingskaders ingebouwd die deze differentiëring in het vergunningenbeleid moeten mogelijk maken, doch de planmatige aanpak zal altijd de voorkeur wegdragen.

Art. 5. Artikel 145bis, § 2 van het decreet maakt het mogelijk om van een landbouwwoning een residentiële woning te maken. Er was echter geen mogelijkheid om van niet-agrarische

gebouwen residentiële woningen te maken. Deze mogelijkheid wordt thans voorzien, voorzover deze gebouwen liggen binnen een gebouwengroep en er reeds woningen in de buurt gelegen zijn.

Art. 11. In 1984 werden voor de eerste maal sommige gebruikswijzigingen vergunningsplichtig gemaakt. Ze waren echter allemaal vergunbaar. In de praktijk werden de aangevraagde wijzigingen vaak toegestaan. In plaats van een uitzonderingsregel was de regel bijna een automatisme geworden. Dit is thans duidelijk niet de bedoeling.

Daarom wordt duidelijk bepaald dat de ruimtelijke ordening niet mag worden geschaad, wat uiteraard moet blijken uit de motivering van de beslissing. Minstens 5 items moeten in deze motivering worden onderzocht :

1° de invloed van het nieuwe gebruik op het aantal te verwachten gebruikers, bewoners of bezoekers van het gebouw;

2° de invloed van het nieuwe gebruik op het mobiliteitsaspect;

3° de relatie van het nieuwe gebruik met de in de omgeving aanwezige functies;

4° de relatie van het nieuwe gebruik met de in de omgeving vastgelegde bestemmingen;

5° het al dan niet bouwfysisch geschikt zijn voor het nieuwe gebruik.

De mogelijke relaties tussen deze punten moeten ook afgewogen worden. Ook wanneer slechts één van deze 5 items problematisch is, zal de aanvraag moeten worden geweigerd!

Al naargelang de aard van de gevraagde gebruikswijziging, zal de motivering beperkt of uitgebreid dienen te zijn. Ook zal bij sommige gebruikswijzigingen meer op bepaalde aspecten moeten ingegaan worden.

Gezien de woning niet verkrot is, beschouwd worden als hoofdzakelijk vergund omdat ze van 6/9/1978 dateert, er slechts 1 woongelegenheden is voorzien, de woning op zich 645m³ vergund bedraagt, er in het verleden werd uitgebreid tot 772m³ en dus kleiner is dan 1000m³, is er principieel voldaan aan alle voorwaarden om de afwijkingsmogelijkheden van afdeling 2 of 3 van de Vlaamse Codex toe te passen op voorwaarde dat ook blijkt dat de aanvraag verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening.

De bergplaats en veranda aan de woning van 127m³ en de bijgebouwen (pakhuis en hondenhok) van samen 586m³ zijn echter niet vergund.

De aanvraag is echter niet verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening. De nieuwe functie residentiële zonevrije woning is niet verenigbaar met de in de omgeving aanwezige landbouwfuncties, niet verenigbaar met de vastgelegde bestemming van het in 2015 goedgekeurde GRUP nl Agrarisch gebied.

De voorgelegde aanvraag is niet in overeenstemming met de bestemmingsvoorschriften van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, en aangezien principieel niet voldaan is aan de bepalingen van de afwijkingsmogelijkheden van afdeling 2 of 3 van de Vlaamse Codex moeten de bestemmingsvoorschriften op zichzelf een basis zijn voor het weigeren van de omgevingsvergunning.

Decretale beoordelingselementen

In toepassing op de artikelen 4.3.5. tot en met 4.3.9. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan gesteld worden dat de Donderheide een voldoende uitgeruste openbare weg is. De aanvraag beoogt niet de oprichting van een bedrijfswoning. De verplichtingen inzake toegankelijkheid zijn niet van toepassing. De aanvraag ligt niet in een reservatiestrook. Verder is het goed niet getroffen door een rooilijn. De eventuele toepassing van de rioleringstoets wordt besproken in het interne advies van Cel Technisch Bureau / extern advies van Pidpa, Riolering.

Bescheiden woonaanbod

Niet van toepassing.

Waterparagraaf

Gewestelijke hemelwaterverordening 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.

De aanvraag betreft:

- werken waarop de hemelwaterverordening niet van toepassing is.

De regularisatie van de uitbreiding aan de exploitantenwoning en de regularisatie van niet vergunde gebouwen en niet vergunde verhardingen wordt expres niet aangevraagd. De hemelwaterverordening is niet van toepassing enkel voor de functiewijziging van exploitantenwoning naar zonevreemde woning.

Watertoets

Hoofdstuk III, afdeling I, artikel 1.3.1.1. van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, gecoördineerd op 15 juni 2018 (waterwetboek), legt bepaalde verplichtingen op, die de watertoets worden genoemd. Het uitvoeringsbesluit watertoets (gewijzigd op 25 november 2022) geeft richtlijnen voor de toepassing van de watertoets aan de lokale, provinciale en gewestelijke overheden die vergunningen afleveren. Deze watertoets houdt in dat de eventuele schadelijke effecten van het innemen van ruimte ten koste van de watersystemen worden ingeschat.

Beoordeling van de aanvraag

Het voorliggende project heeft geen of slechts zeer beperkte invloed op het watersysteem, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat er geen schadelijk effect wordt verwacht. Er dienen dan ook geen voorwaarden of maatregelen te worden opgelegd.

Project m.e.r. / m.e.r.-screening

De aanvraag heeft geen betrekking op een project als vermeld in bijlage I, II of III van het besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2004 houdende vaststelling van de categorieën van projecten, onderworpen aan milieueffectrapportage (milieueffectrapport). Een project-MER, ontheffing of MER-screeningsnota is bijgevolg niet vereist.

Natuur- en soortentoets

Natuurtoets

De aanvraag werd getoetst aan artikel 26bis en artikel 36ter, §3 en §4 van het Natuurdecreet. De aanvraag is gelegen op voldoende afstand van een vogel- en/of habitatrichtlijngebied en VEN- en/of IVON-gebied. Er wordt geen betekenisvolle aantasting verwacht van de aanwezige natuurwaarden.

Stikstof

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.*

Stikstofdecreet niet van toepassing

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

- er is geen extra verkeer na de aanlegfase;

Erfgoed- en archeologietoets

Archeologienota

De oppervlakte van het betrokken perceel/de betrokken percelen - niet gelegen in (gedeeltelijk) vastgestelde archeologische zone – is/zijn groter dan 3.000 m², doch de bodemingreep heeft een oppervlakte van minder dan 1.000 m², dus is een archeologienota niet vereist.

Decreet grond- en pandenbeleid

Niet van toepassing.

Sloopopvolgingsplan

Niet van toepassing.

Voorlopig vastgesteld rooilijnplan

Niet van toepassing.

Goede ruimtelijke ordening

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

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

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

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

3° indien het aangevraagde gelegen is in een gebied dat geordend wordt door een ruimtelijk uitvoeringsplan, een gemeentelijk plan van aanleg of een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden waarvan niet op geldige wijze afgeweken wordt, en in zoverre dat plan of die vergunning voorschriften bevat die de aandachtspunten, vermeld in 1°, behandelen en regelen, worden deze voorschriften geacht de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven. Het vergunningverlenende bestuursorgaan kan gemotiveerd beslissen dat bepaalde voorschriften van verkavelingen ouder dan vijftien jaar, zoals bedoeld in paragraaf 1, eerste lid, 1°, c), of voorschriften van bijzondere plannen van aanleg ouder dan vijftien jaar, waarvan op grond van artikel 4.4.9/1 op rechtsgeldige wijze kan worden afgeweken, nog steeds de criteria van goede ruimtelijke ordening weergeven.

De Vlaamse Regering kan, thematisch of gebiedsspecifiek, integrale ruimtelijke voorwaarden bepalen, ter beoordeling van de inpassing van welbepaalde handelingstypes, of van handelingen in specifieke gebieden, in een goede ruimtelijke ordening, onverminderd strengere planologische voorschriften of verkavelingsvoorschriften.

De aanvraag is in overeenstemming met de voormalige bepalingen uit het ruimtelijk uitvoeringsplan behalve voor de afwijking opgesomd onder planologische toets/ afwijkings- en uitzonderingsbepalingen, zie hierboven. (bestemming van zonevreemde woning in agrarisch gebied)

Functionele inpasbaarheid:

De voorziene functie (zonevreemde woning) is niet inpasbaar in de omgeving. De relatie met de aanwezige tuinbouwbedrijven en met de door het GRUP vastgelegde bestemmingen (agrarische activiteiten) zijn niet verenigbaar.

Schaal, ruimtegebruik en bouwdichtheid:

De uitbreidingen aan de exploitantenwoning en de uitbreidingen, verschuivingen en bouwen van bijgebouwen worden niet aangevraagd, dan ook niet beoordeeld en ook niet vergund. Ook de overmatige verhardingen worden niet aangevraagd en zijn bovendien onaanvaardbaar en worden niet vergund. De aanvraag voorziet in een abnormaal ruimtegebruik en een bouwdichtheid. Het ontwerp schaaft zich niet op een goede manier in de omgeving.

Bijdrage aan de verhoging van het ruimtelijk rendement:

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

De aanvraag doet geen betekenisvolle bijdrage tot de verhoging van het ruimtelijk rendement, respecteert de kwaliteit van de woon- en leefomgeving niet. Het aangevraagde past zich niet in de betrokken omgeving in.

Conclusie goede ruimtelijke ordening:

De aanvraag moet worden geweigerd in toepassing van artikel 4.3.1. §1 van de Vlaamse Codex want de aanvraag is onverenigbaar met de goede ruimtelijke ordening. Een zonevreemde woning is niet verenigbaar, de aanbouwen, de wijzigingen aan bijgebouwen en verhardingen worden niet aangevraagd en dus niet vergund.

Bespreking openbaar onderzoek / standpunt bureu

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

Het openbaar onderzoek vond plaats van 1 augustus 2025 tot 30 augustus 2025. Naar aanleiding van het openbaar onderzoek werden er geen bezwaarschriften ontvangen.

Beoordeling uitgebrachte adviezen

Departement Landbouw en Visserij Duurzame Landbouwonwikkeling (hoofdbestuur) heeft op 28 augustus 2025 onder ref. 2025_005270_v1 volgend advies uitgebracht: ongunstig

- Het Agentschap Landbouw en Zeevisserij heeft uw in het onderwerp vermelde adviesaanvraag vanuit landbouwkundig standpunt onderzocht en formuleert er volgend advies bij.

1. Aanvraag

Bij deze aanvraag wordt een functiewijziging gevraagd van een bestaande exploitatiewoning, gelegen in agrarisch gebied, naar een zonevreemde eengezinswoning. Er worden geen constructieve wijzigingen aan het pand uitgevoerd.

2. Advies

Het agentschap formuleerde voor exact dezelfde aanvraag reeds een ongunstig preadvies aan de aanvrager. Er werd hier zéér duidelijk gesteld dat omwille van de nabijheid van een grootschalig serrecomplex ons agentschap niet zou kunnen instemmen met een functiewijziging.

De aanvrager erkent deze bemerking maar stelt in de beschrijvende nota dat men geen bezwaar in zal dienen tegen het naastgelegen serrecomplex:

Deze aanvraag werd voorafgegaan door een préadvies aan het departement landbouw en zeevisserij. Hierbij werd de bezorgdheid geuit dat de landbouwgerelateerde activiteiten steeds voorrang dienen te krijgen op de zuivere woonfuncties. Dat het hierbij meer dan eens voorkomt dat de eigenaars van deze zonevrije woningen de ontwikkeling van landbouw dwarsbomen door bezwaren in te dienen tegen omgevingsvergunningaanvragen. Bij deze willen we ook opleggen aan de toekomstige eigenaars van deze woning geen enkel bezwaar zullen indienen welke de ontwikkeling van landbouwgerelateerde activiteiten in de weg staan in de onmiddellijke omgeving van het goed.

Vooreerst is het als particulier op heden nog steeds niet mogelijk om afstand te doen van het recht op een bezwaarschrift waardoor deze opmerking eigenlijk al integraal vervalt. Maar hier komt nog eens bij dat eens een woning zonevrij is geworden deze dit statuut met onbepaalde duur kan behouden. De functiewijziging stopt dus niet bij de huidige bewoners maar strekt zich door tot alle toekomstige bewoners van deze woning. Er kan dan ook nooit de garantie gegeven worden dat men de landbouwkansen van het nabijgelegen goed niet zal hypothekeren.

Het is van bijzonder belang dat elke vergunningsbeslissing, in het bijzonder die waarbij toepassing gemaakt wordt van de mogelijkheden inzake zonevrije functiewijzigingen (N.B. "zonevrij" omdat men volgens het geldende plan niet in de juiste bestemming ligt), verantwoord moet kunnen worden in het licht van een goede ruimtelijke ordening. Er bestaat dus géén 'recht' op een vergunning wanneer voldaan is aan de decretale of reglementaire toepassingsvoorwaarden voor de basisrechten voor zonevrije constructies of de mogelijkheden inzake zonevrije functiewijzigingen: de mogelijkheid om een afwijking op de bestemmingsvoorschriften toe te kennen moet steeds worden afgewogen tegen de door de ruimtelijke ordening gediende belangen.

De overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld met inachtneming van een aantal beginselen:

"§ 2. De overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening wordt 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..."

Wanneer we de impact op het landbouwfunctioneren onderzoeken bekijken we in feite of de aanvraag overeenstemt met de goede ruimtelijke ordening ter plaatse en op die plek functioneel inpasbaar is (past de nieuwe functie bij het aanwezige gebruik van de ruimte in de onmiddellijke omgeving). Een nieuwe zonevrije functie mag immers de actieve landbouwbedrijven niet belemmeren in hun bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden.

Site te DONDERHEIDE 35, 2500 Lier

- Dichtstbij gelegen SBZ-H op <500m
- Dichtstbij gelegen VEN op >4km
- Dichtstbij gelegen woongebied op >500m
- Dichtstbij gelegen woongebied met landelijk karakter op >500m
- 2 actieve landbouwbedrijfszetel binnen een straal van 300 m
- 4 actieve landbouwbedrijfszetels binnen een straal van 500m
- Niet-landbouwwoningen binnen een straal van 300 m: >20

De woning is gelegen vlakbij een zéér grootschalig serrecomplex. Bij serres worden er vaak bezwaarschriften ingediend door de nabijgelegen bewoners. Een serre is een zeer intensieve landbouwvorm en laat zich niet mengen met wonen. Het is dan ook belangrijk dat zij, de zone-eigen activiteit, alle kansen worden geboden. Dit gebeurt het beste door bewoning uit hun buurt te houden. Wij kunnen dan ook niet instemmen met een zonevreemde woonfunctie op de voorliggende locatie.

Daarnaast is de site gelegen binnen het GRUP - Gasthuisvelden - Donderheide dat in 2015 werd bestendigd. Dit GRUP bevestigde de agrarische bestemming op de voorliggende locatie. De herbevestigde agrarische gebieden werden afgebakend om de landbouwbestemming op lange termijn te verzekeren en moeten dan ook prioritair voor beroepsmatige landbouwactiviteiten voorbehouden blijven. Dit betekent dat het behoud van de zone-eigen serreteelt hier op zéér korte termijn werd bevestigd en deze dus alle kansen moet gegeven worden. Dit gebeurt met voorkeur door bewoning maximaal uit de buurt te houden.

De plaatsing van een (niet-landbouwbedrijfs)woning op zo'n korte afstand van een bestaand landbouwbedrijf legt ontegensprekelijk een hypotheek op de toekomstkansen van het bestaande landbouwbedrijf en landbouw in het algemeen.

Ervaring leert bovendien dat bewoning vlakbij het agrarisch gebied met de daarbij horende vertuining (incl. omheiningen, bijgebouwen, verhardingen, zwembaden,...) ervoor zorgen dat de kavel (meestal) voor eens en voorgoed 'verloren' is voor landbouw. Deze vertuining/ verpaarding is overigens iets wat momenteel al reeds zichtbaar is op de luchtfoto's en breid zich duidelijk jaarlijks uit.

Dit is een zéér onwenselijke tendens binnen het herbevestigd agrarisch gebied. De herbevestigde agrarische gebieden werden afgebakend om de landbouwbestemming op lange termijn te verzekeren en moeten dan ook prioritair voor beroepsmatige landbouwactiviteiten voorbehouden blijven. Het vestigen van een zonevreemde functie op deze site zal voor de naburige landbouwbedrijven een significant negatieve impact hebben op de toekomstige bedrijfsvoering en vergunningverlening. Wat regelrecht indruist tegen de visie van de herbevestigd agrarisch gebieden.

Ten slotte zijn de bewoners zich vaak, en we spreken hier niet enkel over de aanvrager in kwestie maar alle toekomstige bewoners, niet voldoende bewust van de consequenties van het wonen naast landbouwgebied. Het bestendigen van een woning zo dicht bij bestaande landbouwzetels betekent voor de bewoners vaak geur-, licht-, en mobiliteits"overlast". Vaak zien we dit eindigen in conflicten en procedures die kunnen vermeden worden door een grondige en degelijke afweging van potentiële locaties voor bebouwing (op voldoende afstand van bedrijven, mits het voorzien van voldoende buffering, langs voldoende hiervoor uitgeruste wegen, enz...). Er wordt in dit dossier dan ook geoordeeld dat het bestendigen van een eengezinswoning, op zo'n korte afstand van bestaande actieve landbouwzetels, ruimtelijk géén goede keuze is en hinder betekent zowel voor mogelijke landbouwontwikkeling als voor potentiële bewoners.

Wij behouden ons ongunstige preadvies dan ook integraal en formuleren een ongunstig advies voor de voorliggende functiewijziging. Ons agentschap betreurt het dan ook dat desondanks ons duidelijk ongunstig advies de aanvrager toch verder wenste te gaan met de voorliggende site. Onze visie was en is duidelijk; een eengezinswoning is niet aanvaardbaar op deze locatie.

Volledigheidshalve wensen wij te bemerken dat indien een functiewijziging hier toch ruimtelijk aan de orde had geweest, wat voor de duidelijkheid niet het geval is, wij sowieso niet hadden kunnen instemmen met de functiewijziging in zijn huidige vorm. Men wenst immers alle verhardingen (320m²) en drie de bijgebouwen (121m² - 26m² - 8m²) integraal te behouden.

Dergelijke riante verhardingen zijn sowieso niet aanvaardbaar in het agrarisch gebied. De maximale toegelaten verharding die kan aangelegd worden bij een zonevreemde woning i.f.v. terrassen, zwembaden, tuinpaden bedraagt 80m², ook half –en waterdoorlatende verharding worden hierin meegeteld.

Ook het te behouden pakhuis kan absoluut niet aanvaard worden als woningbijgebouw gezien zijn verschijningsvorm, hoogte en oppervlakte. Het volume aan bijgebouwen overstijgt ruim het noodzakelijke. De doelstellingen voor de open ruimte zoals geformuleerd in het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen zijn gericht op een ontharding van het buitengebied en het beperken van het ruimtebeslag door zonevreemde functies. In het bijzonder wanneer niet kan worden gemotiveerd waarom het behoud van het gebouwenvolume noodzakelijk zou zijn. Het risico op oneigenlijk gebruik is te groot.

Een woningbijgebouw dient ondergeschikt te zijn aan een woning. Dit is duidelijk niet het geval in de voorliggende aanvraag, zoals onderstaande foto zéér duidelijk aantoont.

De eindconclusie van het advies luidt als volgt: ongunstig (28 augustus 2025).

Het standpunt van Departement Landbouw en Visserij Duurzame Landbouwonwikkeling (hoofdbestuur) wordt bijgetreden, de vergunning voor de functiewijziging naar zonevreemde woning moet worden geweigerd alsook de bijgebouwen en verhardingen kunnen niet worden vergund.

Cel technisch bureau heeft volgend advies uitgebracht: voorwaardelijk gunstig

Projectinhoudversie 1

Voor aansluiting riolering zijn de richtlijnen van Pidpa voor individueel te optimaliseren buitengebied van toepassing (zie bijlage).

De opritbreedte aan de rooilijn dient beperkt te zijn tot 3 meter. Slechts 1 oprit per kadastraal perceel is toegelaten.

In het kader van integraal waterbeheer dienen de langsgrachten zoveel mogelijk open te blijven en bestaande overwelvingen opnieuw open gemaakt. Daarom wordt geadviseerd de lengte van de bestaande overwelving aan de linkse zijde van het perceel te verkleinen tot het maximum van 5 meter. Samen met het verwijderen van de andere bestaande overwelving aan de rechtse zijde van het perceel, worden de aanpassingswerken aan de grachten en overwelvingen geraamd op 1.513,20 EUR (excl. btw). Dit bedrag is een last van de vergunning en betreft een geraamd bedrag, waarvoor na uitvoering van de werken een afrekening zal volgen (in plus of min).

De aanpassingen aan de overwelving van de langsgracht dienen aangevraagd te worden via de website van de stad Lier volgens de voorwaarden die beschreven staan op <https://www.lier.be/grachtoverwelving-aanvragen>

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

Voor aansluiting riolering zijn de richtlijnen van Pidpa voor individueel te optimaliseren buitengebied van toepassing (zie bijlage).

De opritbreedte aan de rooilijn dient beperkt te zijn tot 3 meter. Slechts 1 oprit per kadastraal perceel is toegelaten.

In het kader van integraal waterbeheer dienen de langsgrachten zoveel mogelijk open te blijven en bestaande overwelvingen opnieuw open gemaakt. Daarom wordt geadviseerd de lengte van de bestaande overwelving aan de linkse zijde van het perceel te verkleinen tot het maximum van 5 meter. Samen met het verwijderen van de andere bestaande overwelving aan de rechtse zijde van het perceel, worden de aanpassingswerken aan de

grachten en overwelvingen geraamd op 1.513,20 EUR (excl. btw). Dit bedrag is een last van de vergunning en betreft een geraamd bedrag, waarvoor na uitvoering van de werken een afrekening zal volgen (in plus of min).

De aanpassingen aan de overwelving van de langsgracht dienen aangevraagd te worden via de website van de stad Lier volgens de voorwaarden die beschreven staan op <https://www.lier.be/grachtoverwelving-aanvragen>

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

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

- Voor aansluiting riolering zijn de richtlijnen van Pidpa voor individueel te optimaliseren buitengebied van toepassing (zie bijlage).
- De opritbreedte aan de rooilijn dient beperkt te zijn tot 3 meter. Slechts 1 oprit per kadastraal perceel is toegelaten.
- In het kader van integraal waterbeheer dienen de langsgrachten zoveel mogelijk open te blijven en bestaande overwelvingen opnieuw open gemaakt. Daarom wordt geadviseerd de lengte van de bestaande overwelving aan de linkse zijde van het perceel te verkleinen tot het maximum van 5 meter. Samen met het verwijderen van de andere bestaande overwelving aan de rechtse zijde van het perceel, worden de aanpassingswerken aan de grachten en overwelvingen geraamd op 1.513,20 EUR (excl. btw). Dit bedrag is een last van de vergunning en betreft een geraamd bedrag, waarvoor na uitvoering van de werken een afrekening zal volgen (in plus of min).
- De aanpassingen aan de overwelving van de langsgracht dienen aangevraagd te worden via de website van de stad Lier volgens de voorwaarden die beschreven staan op <https://www.lier.be/grachtoverwelving-aanvragen>.

ADVIES OMGEVINGSAMBTENAAR

De aanvraag ingediend door de heer Axel Cools inzake **wijzigen van functie van exploitantenwoning voor landbouw naar zonevreemde woning**, gelegen Donderheide 41 te 2500 Lier, wordt **ongunstig** geadviseerd, voor:

Volgende stedenbouwkundige handeling is ongunstig geadviseerd:

- Functiewijziging zonder verbouwingen: woning

BESLUIT VAN HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 22/09/2025:

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

Art. 1:

Het college beslist dat een proces verbaal van sluiting wordt opgemaakt met de melding dat er 0 bezwaarschrift(en) werden ingediend.

Art. 2:

Het college beslist de aanvraag ingediend door de heer Axel Cools inzake het wijzigen van functie van exploitantenwoning voor landbouw naar zonevreemde woning, gelegen Donderheide 41, 2500 Lier te weigeren.

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 in kennisstelling van de stopzetting.

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

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

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

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

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

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

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

De termijnen van twee of drie jaar, vermeld in artikel 99, worden geschorst zolang een bekrachtigd stakingsbevel, zoals vermeld in titel VI, niet wordt ingetrokken, hetzij niet wordt opgeheven bij een in kracht van gewijsde gegane beslissing.

De schorsing eindigt van rechtswege wanneer geen opheffing van het stakingsbevel wordt gevorderd of geen intrekking wordt gedaan binnen een termijn van twee jaar vanaf de bekrachtiging van het stakingsbevel.

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

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

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

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

- 1° 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;
- 4° het college van burgemeester en schepenen als het tijdig advies heeft verstrekt of als het ten onrechte niet om advies werd verzocht;
- 5° de leidend ambtenaar van het Departement Leefmilieu, Natuur en Energie of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde;

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° 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.

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.

Voor de burgemeester
Opdracht 26/12/2024

Katrijn Bosschaerts
Algemeen directeur

Charlotte Schwagten
Schepen