



Dossiernummer **2024/431/OMV_2024167665**
Energieprestatienummer 12021-G-2024431

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

De aanvraag ingediend door Guldenbouw BV gevestigd te Liersesteenweg 143 te 2220 Heist-op-den-Berg, werd per beveiligde zending verzonden op 31 december 2024 en vervolledigd op 22 augustus 2025

De aanvraag werd ontvankelijk en volledig verklaard op 6 juni 2025.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein, gelegen Leopoldplein 24, /3, 26, /1, /2 en 28, 2500 Lier, kadastraal gekend als afdeling 3 sectie F nrs. 290F6, 290Y4 en 290B5.

Het betreft een aanvraag tot bouwen van gebedshuis na sloop bestaande gebouwen.

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.

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 het 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.

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

Kleinstedelijk gebied Lier

De aanvraag is gelegen binnen de grenzen van het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan (PRUP) 'Afbakeningslijn kleinstedelijk gebied'. Het betreft de vaststelling van de grens van het kleinstedelijk gebied Lier. Binnen deze lijn wordt op de verschillende beleidsniveaus inzake ruimtelijke ordening een stedelijkgebiedbeleid gevoerd.

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

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

De aanvraag is niet gelegen binnen de grenzen van een gemeentelijk, provinciaal of gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan.

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. 3) sectie F 290 F6

gebouwen opgericht voor maart 1962:

Volgens de administratie van het kadaster betreft het een gebouw waarvan de opbouw werd beëindigd tussen 1900 en 1919.

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

Perceelnummer : (afd. 3) sectie F 290 Y4

gebouwen opgericht voor maart 1962:

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

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

Perceelnummer : (afd. 3) sectie F 290 B5

gebouwen opgericht voor maart 1962:

Volgens de administratie van het kadaster betreft het een gebouw waarvan de opbouw werd beëindigd tussen 1900 en 1919.

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

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

- **Stedenbouwkundige vergunning** (80/194) d.d. 11 februari 1981 voor verbouwen winkel werd bekomen door het college van burgemeester en schepenen.
- **Milieuvergunning** (80/103) d.d. 1 april 1981 voor exploiteren van een droogkuissalon vergunning dd. 1-4-1981 met einddatum 1-4-1983 werd bekomen door de deputatie.
- **Stedenbouwkundige vergunning** (87/88) d.d. 8 februari 1988 voor ombouwen veranda tot deel van kerkzaal werd bekomen door het college van burgemeester en schepenen.
- **Stedenbouwkundige vergunning** (2007/54) d.d. 24 april 2007 voor gelijkvloers - voorgevel voorzien van ramen en voordeur werd bekomen door het college van burgemeester en schepenen.
- **Stedenbouwkundige vergunning** (2009/471) d.d. 9 februari 2010 voor verbouwen van een rijwoning met dak en gevelrenovatie werd bekomen door het college van burgemeester en schepenen.
- **Stedenbouwkundige vergunning** (2011/112) d.d. 21 juni 2011 voor gevelrenovatie + dakrenovatie werd bekomen door het college van burgemeester en schepenen.
- **Omgevingsvergunning** (2018/217) d.d. 3 december 2018 voor wijzigen van de functie van studiebuero naar horeca met woonst werd voorwaardelijk vergund door het college van burgemeester en schepenen.

Volgende bouw misdrijven zijn gekend voor de desbetreffende locatie:

- **Bouwmisdrijf** (304.244/M) voor verbouwingen winkelpand.
- **Bouwmisdrijf** (80/194) voor achterbouw - scheimuur.
- **Bouwmisdrijf** (2004417) voor duivenhok.
- **Bouwmisdrijf** (1987/88) voor veranda afgebroken en terug opgebouwd.

BESCHRIJVING VAN DE OMGEVING EN DE AANVRAAG

Beschrijving van de omgeving

De aanvraag maakt deel uit van een aaneengesloten bebouwing bestaande uit 2 bouwlagen en een schuin dak. De woningen zijn kleinschalig(er) met een beperkte gevelbreedte en perceeldiepte.

De aanvraag is gelegen in de stationsomgeving met veel appartementen en handelszaken.

Beschrijving van de stedenbouwkundige handelingen

Aangevraagde handelingen

- Slopen van niet vrijstaande gebouwen of constructies: SLOOP A
- Verwijderen van vrijstaande bijgebouwen, niet-overdekte lage constructies of andere beperkte handelingen: SLOOP B
- Bouwen of herbouwen: GEBOUW
- Nieuwbouw van bijgebouwen en niet overdekte lage constructie: BIJGEBOUW
- Nieuwbouw van bijgebouwen en niet overdekte lage constructie: VERHARDING

- Nieuwbouw van bijgebouwen en niet overdekte lage constructie: VERHARDING

Omschrijving aangevraagde handelingen

De aanvraag voorziet het slopen van de bestaande bebouwing en het bouwen van een gebedshuis en 23 studentenkamer, overdekte fietsenstalling en het aanleggen van verhardingen.

De totale bouwdiepte van de gesloten bebouwing bedraagt 18.33 m. Daarachter wordt nog over een bijkomende diepte van 14.09 m bijgebouw voorzien.

Het volume wordt voorzien van een hellend dak met een kroonlijsthoogte van 12.56 m t.o.v. de as van de weg en een nokhoogte van 17.90 m t.o.v. de as van de weg.

Plaatselijk wordt de voorgevel opgetrokken tot een dakkapel met een kroonlijsthoogte van 15.78 m t.o.v. het maaiveld. Ook aan de achterzijde wordt de gevel twee maal opgetrokken als dakkapel met gelijke hoogte als vooraan.

Aan de linkerzijde van het perceel wordt een beperkter volume voorzien met een kroonlijst van 9.69 m en nokhoogte van 12.43 m t.o.v. het maaiveld.

De overdekte fietsenstalling heeft een breedte van 3.69 m en diepte van 9.92 m. Het platte dak heeft een hoogte van 3.70 m t.o.v. het maaiveld. Deze is vanaf de straat bereikbaar via een onderdoorgang in het hoofdvolume. Hiervoor wordt een waterdoorlatende verharding voorzien van 20.45 m². Achteraan het perceel wordt een karrenspoor in waterdoorlatende verharding met een oppervlakte van 6.69 m² voorzien.

De gevels worden voorzien in een bruin en grijs genuanceerde gevelsteen in combinatie met donkerkleurige aluminium gevelbeplating en schrijnwerk.

De kelder wordt voorzien als gemeenschappelijke keuken, en leslokalen.

Het gelijkvloers wordt ingericht als gebedsruimte / aula met foyer, bureau en sanitaire voorzieningen.

Op de eerste verdieping worden 9 studentenkamers voorzien met gemeenschappelijke sanitaire voorzieningen.

Op de tweede verdieping worden 5 studentenkamers voorzien met gemeenschappelijke sanitaire voorzieningen, alsook gemeenschappelijke keuken / leefruimte als buitenruimte op het dak.

Op de derde verdieping worden nog eens 5 studentenkamers voorzien met gemeenschappelijke sanitaire voorzieningen, alsook gemeenschappelijke keuken en berging.

Op de vierde verdieping worden 4 studentenkamers voorzien met gemeenschappelijke sanitaire voorzieningen en techniekenlokaal.

Geen functiewijziging

De voorgelegde aanvraag heeft volgende functie: wonen / gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen.

Deze functie blijft ongewijzigd.

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;

9° gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen;

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.

9° gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen

Voor een nadere uitleg van gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen kan verwezen worden naar de omzendbrief van 8 juli 1997 die meer uitleg bij de voorschriften van de gewestplannen geeft. Gebouwen, opgericht of uitgebaat door de overheid vallen ook onder gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen (BVR van 5 mei 2000 tot aanwijzing van de handelingen in de zin van artikel 4.1.1, 5°, artikel 4.4.7, § 2, en artikel 4.7.1, § 2, tweede lid, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en tot regeling van het vooroverleg met de Vlaamse Bouwmeester.

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.

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

§ 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

De **brandweerzone Rivierenland** wordt om advies verzocht als het voorwerp van de vergunningsaanvraag betrekking heeft op:

- Gebouwen / terreinen met publieke functie (specifieke exploitatievorm):
 - Publiek toegankelijke inrichtingen
- Gebouwen / terreinen (zonder publieke functie):
 - Groepswoningbouw (o.a. appartementsgebouwen, kamerwoningen, ...)

Fluvius wordt om advies verzocht als het voorwerp van de vergunningsaanvraag betrekking heeft op:

- meergezinswoningen met meer dan 3 bijkomende entiteiten

Wyre wordt om advies verzocht als het voorwerp van de vergunningsaanvraag betrekking heeft op:

- eventuele netuitbreiding

Inter wordt om advies verzocht als het voorwerp van de vergunningsaanvraag betrekking heeft op:

- een gebouw met totale publieke oppervlakte meer dan 7500m²
- wanneer er afwijkingen worden gevraagd voor een gebouw dat eigendom is van een overheid of in gebruik genomen wordt door een overheid

Pipda, Riolering wordt om advies verzocht als het voorwerp van de vergunningsaanvraag betrekking heeft op: riolering andere dan eengezinswoning

Pipda, distributie wordt om advies verzocht als het voorwerp van de vergunningsaanvraag betrekking heeft op: meergezinswoning

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

- rioleringsprincipes
- woonprojecten vanaf 10 wooneenheden (i.v.m. bijdrage voor OCT's)

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

- een toename van verkeersgenererende bewegingen
- afwijkingen van de parkeernota

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

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

- betrekking op gebouwen die opgenomen zijn op de inventaris bouwkundig erfgoed

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.

Aangepast bedrag =
$$\frac{\text{basisbedrag} \times \text{nieuw indexcijfer}}{\text{Basisindexcijfer}}$$

Waarbij:

- de basisbedragen de bedragen vermeld in deze verordening zijn;
- het nieuw indexcijfer is het indexcijfer van december voorafgaand aan de indexering;
- het basisindexcijfer het indexcijfer van januari 2024 is.

Aangepast bedrag=

$$\frac{(\text{€ } 70 / \text{m}^2 \text{ bruto vloeroppervlakte met publiekstrekkende functie}) \times 133.73}{130.19}$$

Er zou een financiële last opgelegd worden met een basisbedrag van €70 / m² bruto vloeroppervlakte met publiekstrekkende functie (te indexeren: basisbedrag x nieuw indexcijfer / basisindexcijfer) euro. Het bedrag zal worden aangepast aan de gezondheidsindex van het jaar waarin de vergunning uitvoerbaar wordt.

Bepaling van het plan dat van toepassing is op de aanvraag

De aanvraag moet getoetst worden aan de voorschriften van woongebied, volgens het gewestplan.

Planologische toets

Gewestplan

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

Afwijkings- en uitzonderingsbepalingen

Niet van toepassing.

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 Leopoldplein een voldoende uitgeruste openbare weg is. De aanvraag beoogt niet de oprichting van een bedrijfswoning. De eventuele toepassing van de rioleringstoets wordt besproken in het interne advies van Cel Technisch Bureau / extern advies van Pidpa, Riolering.

Toegankelijkheid

Artikel 4.3.7. (23/02/2017 - ...)

De omgevingsvergunning voor de handelingen, vermeld in artikel 4.2.1, 1°, 6°, 7° en 8°, wordt niet verleend wanneer niet is voldaan aan de bij of krachtens de wet of het decreet gestelde regelen betreffende toegang van personen met een functiebeperking tot openbare wegen en tot voor het publiek toegankelijke onroerende goederen.

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

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:

- het (her)bouwen van overdekte constructies.
- het (her)aanleggen van verhardingen.

De hemelwaterverordening is van toepassing, behalve voor wat betreft de verhardingen in de tuinzone want dit betreft overdekte constructies / verhardingen die, volgens de aanvrager, zonder afvoersysteem (uitgezonderd regenpijpen en dakgoten) afwateren in een onverharde zone op eigen terrein. Deze onverharde zone heeft een minimale oppervlakte van ¼ van de afwaterende oppervlakte.

De oppervlakte waaronder zich ondergrondse constructies bevinden die verhinderen dat het hemelwater infiltreert (zoals ondergrondse parkeergarages, hemelwaterputten, septische putten, ...) wordt niet in rekening gebracht bij de onverharde zone.

Hemelwaterput

De horizontale dakoppervlakte bedraagt 302.24 m².

- Het minimale volume van de hemelwaterput(ten) bij een meerdere woongelegenheden bedraagt min. 100 l/m² dakoppervlakte. Per overschreden schijf van 5.000 l wordt minimaal één wooneenheid aangesloten.

Elke hemelwaterput wordt uitgerust met een operationele pompinstallatie en een of meer aftappunten die het gebruik van het opgevangen hemelwater mogelijk maken, tenzij de aftappunten gravitair gevoed kunnen worden. Het opgevangen hemelwater moet maximaal gebruikt worden voor toepassingen waar geen drinkwaterkwaliteit voor nodig is, waaronder toiletspoeling, poetswater, wasmachine en gebruik buiten. De noodoverlaat van de hemelwaterput wordt aangesloten op een infiltratievoorziening of een buffervoorziening.

Voor de delen van het dakoppervlak die voorzien zijn van een groendak, is de aansluiting op een hemelwaterput niet verplicht.

Infiltratievoorziening

Een infiltratievoorziening is verplicht tenzij het goed < 120 m².

De afwaterende oppervlakte bedraagt 62.24 m². De infiltratievoorziening heeft een inhoud van 2053.92 l en een oppervlakte van 4.98 m².

De infiltratievoorziening moet bovengronds (maximale diepte 50 cm onder het maaiveld) worden aangelegd en de eventuele noodoverlaat moet zich op minder dan 30 cm onder het maaiveld bevinden, behoudens eventuele voorwaarden opgelegd door de bevoegde wateradviesinstantie/ bij te hoge grondwaterstand. In de aanvraag bedraagt de diepte van de infiltratievoorziening 50 cm.

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 watertoetsinstrument werd doorlopen / de advieskaart watertoets werd geraadpleegd.

Er moeten geen adviezen gevraagd worden.

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

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.

Bespreking MER-screening

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

Op basis van het aanvraagdossier kan aangenomen worden dat de opmaak van een project-MER geen meerwaarde zal zijn bij het beoordelen of het project aanzienlijke milieueffecten zal veroorzaken. Er wordt geoordeeld dat het project niet MER-plichtig is.

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 van toepassing

Het project ligt op ongeveer 1450 meter van het habitatrictlijngebied *Schelde- en Durmeëstuarium van de Nederlandse grens tot Gent*.

Het project ligt op ongeveer 1430 meter van het VEN-gebied *De Nete en Netekanaal*.

Stikstofparagraaf volgens de *de minimis* regel:

Het aantal vervoersbewegingen voor **licht verkeer** van de gemeenschapsfunctie en studentenkamers wordt ingeschat als volgt: 5840 vervoersbewegingen/jaar.

De VITO-tabel voor licht verkeer [DMverkeer_analyse.pdf](#) geeft aan dat bij een KDW van 6 kg N/(ha*jaar) en een afstand van 0 m er 70.000 lichte vervoersbewegingen (hieronder vallen personenwagens, bestelwagens, moto's en mopeds) per jaar mogelijk zijn zonder de 1% drempel te overschrijden. De 5840 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.

Echter wordt onvoldoende aangetoond hoeveel vervoersbewegingen er per dag zullen plaatsvinden. Zie advies interne cel Mobiliteit.

Soortentoets

De soortentoets in het kader van een omgevingsvergunning betreft een toetsing van de aanvraag aan de verboden vermeld in artikel 10 en 14 van het Soortenbesluit:

- Ten opzichte van beschermde diersoorten, is het verboden deze opzettelijk te doden (art.10, §1, 1°), opzettelijk te vangen (art.10, §1, 2°), betekenisvol te verstoren (art.10, §1, 3°) of nesten van beschermde vogelsoorten opzettelijk te vernielen, te beschadigen of weg te nemen (art.14)
- Ten opzichte van beschermde plantensoorten, is het verboden om deze opzettelijk te plukken of te verzamelen, af te snijden, te ontwortelen, te vernielen of te verplanten (art.10, §2).

Er geldt een verplichting tot een voorafgaande screening op de aanwezigheid van beschermde soorten van zodra er een kans bestaat op de schending van de artikelen 10 en 14.

De soorten die onder het toepassingsgebied vallen, staan vermeld in artikel 3 van het Soortenbesluit.

Er wordt geen betekenisvolle aantasting verwacht van de aanwezige soorten.

Erfgoed- en archeologietoets

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 zou worden opgenomen dat de archeologienota waarvan akte is genomen en het Onroerenderfgoeddecreet moeten worden nageleefd.

Decreet grond- en pandenbeleid

Niet van toepassing.

Sloopopvolgingsplan

Naar aanleiding van het Besluit van de Vlaamse Regering van 22/12/2017 betreffende de wijzigingen in het Vlarema is een sloopopvolgingsplan verplicht bij vergunningsplichtige sloop-, renovatie- of ontmantelingswerken van:

- **niet-residentiële gebouwen met een bouwvolume groter dan 1.000 m³.**
- residentiële gebouwen (geen eengezinswoningen) met een bouwvolume groter dan 5.000 m³.
- infrastructuur- en wegeniswerken waarvoor een omgevingsvergunning nodig is, tenzij het volume van het werk kleiner is dan 250 m³.

Meer informatie omtrent de opmaak van een sloopopvolgingsplan, vindt u via Sloopopvolgingsplan | Vlaanderen.be.

Een sloopopvolgingsplan is aan de vergunningsaanvraag toegevoegd. Volgende voorwaarde zou opgelegd worden in de vergunning:

- **Een sloopopvolgingsplan dient in het omgevingsloket te worden opgeladen vóór aanvang van de werken.**

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.

Functionele inpasbaarheid:

De voorziene functie (gebedshuis en studentenkamers) is inpasbaar in de omgeving.

Mobiliteitsimpact:

Het is onvoldoende aangetoond dat de verkeersbewegingen die gegenereerd worden op een normale manier opgenomen kunnen worden in de bestaande verkeersstromen. Zie advies interne cel Mobiliteit. In aanvragen van dergelijke omvang moet dit afdoende aangetoond en gemotiveerd worden, zodat vastgesteld kan worden dat de mobiliteitsimpact op de omgeving aanvaardbaar is. **Bijgevolg dient de aanvraag geweigerd te worden.**

Schaal, ruimtegebruik en bouwdichtheid:

Inplanting en gabarit van het gebouw zijn aanvaardbaar. De aanvraag voorziet in een normaal ruimtegebruik en een bouwdichtheid binnen de grenzen zoals bepaald voor de plaats. Het ontwerp schaaft zich op een goede manier in de omgeving, behalve voor wat betreft de dakkapellen. **Volgens de intern gehanteerde richtlijnen zou de hoogte van de dakkapellen maximaal ½ van de totale dakhoogte mogen bedragen en zou de voorgevel van de dakkapellen 0.40 m moeten terug liggen t.o.v. de gevel van het hoofdegebouw. Dit zou als voorwaarde opgelegd worden.**

Woonkwaliteit:

Woonkwaliteit is in orde, mits advies interne cel Wonen gevolgd wordt.

Bijdrage aan de verhoging van het ruimtelijk rendement:

Het aangevraagde levert een bijdrage tot de verhoging van het ruimtelijk rendement, door meer woongelegenheden te voorzien dan in de omgeving gebruikelijk. Daarbij wordt de kwaliteit van de woon- en leefomgeving gerespecteerd en is de rendementsverhoging in de omgeving verantwoord, gezien de locatie voorzien is van verschillende diensten en een goede bereikbaarheid heeft door de nabijheid van het station en busverbindingen. De verweving van verschillende functies op deze locatie kan tot een duurzame ruimtelijke organisatie leiden en houdt het aantal verplaatsingen beperkt.

Visueel vormelijke aspecten:

Het voorziene materiaalgebruik is aanvaardbaar in deze stedelijke context. De beoordeling van het eigenlijke esthetische aspect is zeer subjectief. Hierover kan stedenbouwkundig geen appreciatie gegeven worden.

Cultuurhistorische aspecten:

Worden beoordeeld in het advies van Onroerend Erfgoed.

Bodemreliëf:

Het bodemreliëf wijzigt niet of weinig.

Hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen:

Beoordeling van deze aspecten vallen buiten de appreciatiemogelijkheden van stedenbouw omdat ze van privaatrechtelijke aard zijn. Een omgevingsvergunning wordt steeds verleend onder voorbehoud van de betrokken burgerlijke rechten. Het verlenen van een vergunning houdt geen enkele beslissing in omtrent het bestaan en de draagwijdte van deze rechten. Krachtens artikel 144 van de Grondwet behoren geschillen over burgerlijke rechten tot de uitsluitende bevoegdheid van de burgerlijke rechtbanken.

Bij de aanvraag moet rekening gehouden worden met de verplichtingen inzake brandveiligheid zoals deze voorzien worden in de wet van 30 juli 1979 betreffende de preventie van brand en ontploffing en betreffende de verplichte verzekering van de burgerrechtelijke aansprakelijkheid in dergelijke gevallen, het Koninklijk Besluit van 7 juli 1994 tot vaststelling van de basishoudingen voor de preventie van brand en ontploffing waaraan de nieuwe gebouwen moeten voldoen en diens bijlagen.

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 (mobiliteitsimpact onvoldoende duidelijk)

Bespreking openbaar onderzoek / standpunt burelen

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 17 juni 2025 tot 16 juli 2025. Naar aanleiding van het openbaar onderzoek werd er 1 bezwaarschrift ontvangen.

Inhoud bezwaarschrift

Volgend standpunt werd uitgebracht:

Het bezwaar handelt samengevat over de volgende elementen:

Andere

- De bezwaarindiener vraagt geen bronbemaling toe te staan omwille van eerdere problematiek na bronbemaling elders met schade aan de woning.

Evaluatie bezwaarschrift

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

De technische uitvoering en eventuele schade aan derden is de verantwoordelijkheid van architect, aannemer en aanvrager.

Alle elementen uit de verschillende bezwaren kunnen worden verworpen.

Het tweede openbaar onderzoek vond plaats van 11 september 2025 tot 10 oktober 2025 naar aanleiding van een wijzigingslus. Naar aanleiding van het openbaar onderzoek werden er geen bezwaarschriften ontvangen.

Beoordeling uitgebrachte adviezen

N.a.v. ongunstige adviezen van Pidpa – Riolering en Toegankelijk Vlaanderen (Inter) werd een wijzigingslus toegepast en een nieuwe adviesronde gedaan o.b.v. PIV5.

Fluvius heeft op 17 juni 2025 volgend advies uitgebracht: voorwaardelijk gunstig

- Advies Fluvius 17/6/2025

Om de nieuwe woongelegenheden zelf te kunnen aansluiten dient men tijdig de nodige aanvragen te doen (met het juiste adres en huisnummers) via de website van Fluvius.

Het dossier komt zo ook bij de juiste interne diensten terecht.

In die aanvraag dient men de juiste vermogens mee te geven die nodig zullen zijn voor de individuele aansluitingen en algemene delen.

Nadien (na een gedetailleerde studie) kan er bepaald worden of er al dan niet nog bijkomende netten moeten aangelegd worden om de gevraagde vermogens te kunnen leveren.

De eindconclusie van het advies luidt als volgt: voorwaardelijk gunstig (5 september 2025).

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

- Men dient tijdig de nodige aanvragen te doen (met het juiste adres en huisnummers) via de website van Fluvius.

Fluvius heeft op 5 september 2025 het advies hernomen.

FOD Binnenlandse Zaken - ASTRID veiligheidscommissie heeft op 17 juni 2025 volgend advies uitgebracht: gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig

- Beslissing/Advies Veiligheidscommissie ASTRID. Motivatie, zie bijlage. OPGELET: - De voorwaarde/motivatie dient expliciet te worden opgenomen in de voorwaarden NA besluit in de vergunning! Zo niet, zal de VCA een beroep indienen tegen de verleende vergunning zonder verdere berichtgeving! - Bovenstaande aanduidingen gaan nooit voor op de inhoud en gevolgen van de beslissing in bijlage.

Voorwaardelijk gunstig

Motivering:

Gezien de publieke toegankelijkheid van de ondergrondse verdieping en de hoge onthaalcapaciteit van het volledige gebouw heeft de commissie beslist dat er in het volledige gebouw (onder- en bovengronds) ASTRID indoordekking dient aanwezig te zijn.

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

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

- Gezien de publieke toegankelijkheid van de ondergrondse verdieping en de hoge onthaalcapaciteit van het volledige gebouw heeft de commissie beslist dat er in het volledige gebouw (onder- en bovengronds) ASTRID indoordekking dient aanwezig te zijn.

FOD Binnenlandse Zaken - ASTRID veiligheidscommissie heeft dit advies hernomen na PIV5.

- De beslissing van 17/09/2025 blijft behouden.

Beslissing/Advies Veiligheidscommissie ASTRID.

Motivatie, zie bijlage.

OPGELET:

- De voorwaarde/motivatie dient expliciet te worden opgenomen in de voorwaarden NA besluit in de vergunning! Zo niet, zal de VCA een beroep indienen tegen de verleende vergunning zonder verdere berichtgeving!

- Bovenstaande aanduidingen gaan nooit voor op de inhoud en gevolgen van de beslissing in bijlage.

- !!! WANNEER DE VOORWAARDE VAN DE VCA NIET (OF NIET CORRECT) IS OPGENOMEN IN DE DOOR DE VVO VERLEENDE VERGUNNING NA BESLUIT, ZAL ER VANAF HEDEN GEEN CONTACT MEER WORDEN OPGENOMEN MET DE VVO EN ZAL DE VCA ONMIDDELIJK BEROEP AANTEKENEN OF DE INTREKKING VAN DE VERGUNNING VRAGEN !!

Brandweer Lier heeft op 6 juli 2025 onder ref. P20484-002/01 volgend advies uitgebracht: voorwaardelijk gunstig

Het volledige brandweeradvies is terug te vinden op het omgevingsloket.

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

Brandweer Lier heeft op 10 september 2025 onder ref. P20484-002/02 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 (10 september 2025).

Het standpunt van Brandweer Lier wordt bijgetreden, de volgende voorwaarde zou worden opgelegd in de vergunning :

- **De bijgevoegde maatregelen opgelegd in het advies van Brandweerzone Rivierenland (ref. P20484-002/02) van 10 september 2025 strikt na te leven.).**

Infrabel NV heeft op 13 juni 2025 onder ref. 3516.2025.224.Lier volgend advies uitgebracht: voorwaardelijk gunstig

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

Infrabel NV heeft op 9 september 2025 onder ref. 3516.2025.224.Lier volgend advies uitgebracht: advies werd hernomen.

- NV Infrabel geeft een voorwaardelijk positief advies voor de omgevingsvergunning van Guldenbouw voor het bouwen van een gebedshuis in de Leopoldsplein 24, 2500 Lier.

De veiligheidsafstanden en de algemene voorwaarden m.b.t. bouwaanvragen dienen strikt te worden nageleefd (zie bijlage)

De eindconclusie van het advies luidt als volgt: voorwaardelijk gunstig (9 september 2025).

Het standpunt van Infrabel NV wordt bijgetreden, de volgende voorwaarde zou worden opgelegd in de vergunning:

- De veiligheidsafstanden en de algemene voorwaarden m.b.t. bouwaanvragen dienen strikt te worden nageleefd (zie bijlage)

Pidpa - Riolering heeft op 11 juni 2025 onder ref. L-29-183/ 206213 volgend advies uitgebracht: ongunstig

- Het advies is **ongunstig**. – zie bijlage
Er dient voldaan te worden aan de bovenstaande te volgen richtlijnen, voorwaarden en regelgeving.

De eindconclusie van het advies luidt als volgt: ongunstig (11 juni 2025).

Pidpa - Riolering heeft op 3 september 2025 onder ref. L-29-183/ 207058 volgend advies uitgebracht: voorwaardelijk gunstig

- Betreffende de aan te leggen rioleringsinfrastructuur aangaande de bovenvermelde adviesaanvraag kunnen wij u meedelen:

1. Beschrijvend gedeelte:

1.a. Van toepassing zijnde regelgeving:

- Het reglement voor de aanleg van rioleringsinfrastructuur in ontwikkelingen, goedgekeurd door de gemeenteraad (zie website www.pidpa.be).
- Het Vlaams reglement houdende algemene en sectorale bepalingen inzake milieuhygiëne (VLAREM).
- De gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwater d.d. 2 oktober 2023 (De gewestelijke hemelwaterverordening 2023 | Departement Omgeving - Vlaamse overheid (vlaanderen.be)).
- Gecodificeerd Decreet Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO)
- De code van goede praktijk voor het ontwerp, de aanleg en het onderhoud van rioleringsystemen.
- Het algemeen waterverkoopreglement (zie onze website bij Waterverkoopreglementen | Pidpa).
- Het bijzonder waterverkoopreglement (zie onze website bij Waterverkoopreglementen | Pidpa).
- De technische voorschriften private waterafvoer (zie website www.pidpa.be).
- Het hemelwater- en droogteplan van deze gemeente is beschikbaar. Deze zijn raadpleegbaar op onze website www.pidpa.be.
- Het watertoetsbesluit en de daarbij horende informatieplicht (www.waterinfo.be/Watertoets).
- Deze lijst is niet limitatief.

1.b. Omgevingsanalyse:

- De ontwikkeling is gelegen in het centrale gebied met reeds bestaande aansluiting op een zuiveringsstation (oranje gearceerd).
- **Deze ontwikkeling is gelegen in overstromingsgevoelig gebied (NOG). 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 en de RWA-afvoer dienen aangesloten te worden op de bestaande gemengde riolering langsheen het Leopoldplein.
- 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 hemelwaterputten met een totale inhoud van 30.000 liter voldoen aan de GSVH.**
- De hemelwaterputten dienen voorzien te zijn van effectief hergebruik van regenwater. Het opvangen hemelwater wordt maximaal gebruikt voor toepassingen waar geen drinkwaterkwaliteit voor nodig is, waaronder toiletspoeling, poetswater, wasmachine en gebruik voor de tuin. Dit wordt hier voorzien door de aansluiting van alle toiletten en buitenkraan. Indien er een wasmachine is dient deze ook verplicht aangesloten te worden voor hergebruik.
- Een studentenkamer is niet gelijkwaardig aan een wooneenheid, noch qua bezetting, noch qua volume hergebruik. De regel die hierbij gehanteerd wordt is dat 3 studentenkamers gelijk worden gesteld met één wooneenheid. In dit geval mogen de 23 studentenkamers dus gelijk gesteld worden met 8 wooneenheden.
- **De overloop van de hemelwaterput moet worden aangesloten op een bovengrondse infiltratievoorziening met een minimaal volume van 2.054 liter en een minimale infiltratieoppervlakte van 4,98 m². Deze werd voorzien in de vorm van een ZADI met een infiltratievolume van 2.233 liter en een infiltratieoppervlakte van 11,12 m². Hiermee wordt voldaan aan de GSVH.**
- Er moet voor gezorgd worden dat de infiltratievoorziening zich bevindt boven het grondwaterniveau.
- 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.
- Een voldoende gedimensioneerde (volgens 'waterwegwijzer bouwen en verbouwen') en goed werkende voorbehandelingsinstallatie (septische put) op de afvoer van de toiletten is verplicht. Deze wordt voorzien en staat vermeld op het plan.
- **De septische put werd op het plan ingetekend met een volume van 12.000 liter.**
- **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, tenzij wordt aangesloten op een gracht of een ander open hemelwaterlichaam.
- 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:
 - o minimaal 0,5 m en maximaal 1 m uit elkaar
 - o maximale diameter van 160 mm
 - o 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 € 500,00 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 debietsmeter 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:
 - o bij nieuwbouw of herbouw
 - o bij het realiseren van een bijkomende aansluiting of het plaatsen van een IBA
 - o 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 **voorwaardelijk gunstig**.

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

Gelieve na het afleveren van de beslissing ons hiervan afschrift te bezorgen.

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

- Er dient voldaan te worden aan de bovenstaande te volgen richtlijnen, voorwaarden en regelgeving. Gelieve na het afleveren van de beslissing ons hiervan afschrift te bezorgen.

De eindconclusie van het advies luidt als volgt: voorwaardelijk gunstig (3 september 2025).

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

- Er dient voldaan te worden aan de te volgen richtlijnen, voorwaarden en regelgeving opgenomen in het advies van Pidpa-Riolering dd.03/09/2025 met ref. L-29-183/ 207058. Na het afleveren van de beslissing dient hiervan een afschrift bezorgd te worden.

Pidpa - Distributie heeft op 11 juni 2025 onder ref. 206213 volgend advies uitgebracht: voorwaardelijk gunstig

- Betreft: Drinkwateradvies op bouwen van een gebedshuis en 23 studentenkamers. Ligging: Leopoldplein 24-26-28 te Lier – Kadastraal gekend: Afd 3, sectie F, nr 290f6, 290b5, 290y4

Aanvrager vergunning: Guldenbouw, Liersesteenweg 143, 2220 Heist-op-den-Berg
Betreffende uw adviesaanvraag voor de aansluiting van bovenvermeld dossier kunnen wij u meedelen:

Er is een drinkwataersluiting aanwezig.

Indien de huidige drinkwataersluiting dient te worden uitgenomen, vragen wij hiervoor een aanvraag in te dienen via <https://www.pidpa.be/ons-aanbod/drinkwater/uitname-aansluiting>. Vanaf het ontvangen van de vergunning kan dan een aanvraagdossier voor een nieuwe aansluiting opgestart worden via <https://www.pidpa.be/ons-aanbod/drinkwater/nieuwe-aansluiting>.

Op basis van de aangeleverde gegevens zal een offerte met bijhorende administratieve en technische voorwaarden worden opgemaakt.
Voor specifieke vragen kan er contact worden opgenomen met Pidpa via raming@klant.pidpa.be. Gelieve in het onderwerp van uw e-mail het adres van de ontwikkeling, het archiefnummer en de OMV referentie te vermelden.
Beoordeling:

Het advies voor deze ontwikkeling is gunstig.

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

Het standpunt van Pidpa - Distributie wordt bijgetreden, de volgende voorwaarde zou worden opgelegd in de vergunning:

- Indien de huidige drinkwataersluiting dient te worden uitgenomen, moet hiervoor een aanvraag ingediend worden bij Pidpa-Distributie.

Pidpa - Distributie heeft op 3 september 2025 het advies hernomen.

Toegankelijk Vlaanderen (Inter) heeft op 16 juni 2025 onder ref. 20251544 volgend advies uitgebracht: ongunstig

- Zie bijlage

De eindconclusie van het advies luidt als volgt: ongunstig (16 juni 2025).

Toegankelijk Vlaanderen (Inter) heeft op 9 september 2025 onder ref. 20251544 volgend advies uitgebracht: gunstig

- Zie bijlage

De eindconclusie van het advies luidt als volgt: gunstig (9 september 2025).

Het standpunt van Toegankelijk Vlaanderen (Inter) wordt bijgetreden.

Wyre heeft op 10 juni 2025 volgend advies uitgebracht: voorwaardelijk gunstig

- Netuitbreiding nodig:

Geacht college

Wij zijn nagegaan welke aanpassing van de infrastructuur van Wyre nodig is om dit project aansluitbaar te maken.

Wij vragen om onderstaande voorwaarden op te nemen in de vergunning:

Onze studiedienst stelde vast dat er een netuitbreiding nodig is om dit project aansluitbaar te maken.

De kosten van deze uitbreiding zijn ten laste van de aanvrager. Het technisch ontwerp en de offerte kan de aanvrager verkrijgen bij:

Wyre => Coax Build Support Liersesteenweg 4 2800 Mechelen 015 89 81 10

cbs@wyre.be.

Gelieve deze aanvraag minstens 4 maanden voor oplevering van het gebouw in te dienen.

Bij afbraak van gebouwen waarop kabels zijn bevestigd is het belangrijk om minstens 8 weken voor de start van de werken een aanvraag in te dienen via volgende link =>

Aanpassingswerken | wyre

Deze vaststelling omvat niet de aftak- en aansluitkosten van de abonnee. Deze worden later met de gekozen provider verrekend.

Wij blijven steeds tot uw dienst voor verdere informatie.

De eindconclusie van het advies luidt als volgt: voorwaardelijk gunstig (10 juni 2025).

Het standpunt van Wyre wordt bijgetreden, de volgende voorwaarde zou worden opgelegd in de vergunning:

- De richtlijnen en voorwaarden opgelegd in het advies van Wyre dd. 10/06/2025 moeten strikt nageleefd worden.

Wyre heeft op 4 september 2025 het advies hernomen.

Cel Erfgoed heeft onder ref. 2024/431 volgend advies uitgebracht: voorwaardelijk gunstig

Erfgoedstatuut:

Het gebouw Leopoldplein 24 heeft geen erfgoedstatuut. Het ligt wel in de vastgestelde archeologische zone “Historische stadskern van Lier” dd. 19/02/2016 en grenst aan de woning Leopoldplein 30, een eclectisch burgerhuis naar ontwerp van Cornelius Sol.

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 bestaande woning heeft geen erfgoedwaarde. Maar ze sluit wel aan tegen de opmerkelijke woning Leopoldplein 30. Dit eclectisch burgerhuis is vermoedelijk een van de eerste woningen uit de wederopbouw van Lier na de verwoestingen in 1914. Het is een ontwerp van de vooraanstaande architect Cornelius Sol, een Lierse architect die heel wat woningen in Lier realiseerde en sterk betrokken was bij de wederopbouw van de stad.

De woning Leopoldplein 30 bezit een opmerkelijke vormgeving en een verrassend volumespel. Het zorgt voor een elegante beëindiging van de huizenrij ter hoogte van de spoorweg. Daarom is een verhoging van het pand ernaast (deel van deze omgevingsvergunning) niet wenselijk. In het voorgestelde ontwerp wordt hier een volume voorzien met een kroonlijst lager dan de rest van het project en een (beperkt) teruggetrokken volume (deels onder schuin dak, deels onder plat dak).

Advies:

Het project kan van de stedelijke cel erfgoed een positief advies krijgen indien de hoogte van het gedeelte vlak naast de woning Leopoldplein 30 niet hoger komt dan de nokhoogte van het buurpand en op voorwaarde dat de maatregelen in de bijgevoegde archeologienota met projectnummer 2025D61 worden uitgevoerd overeenkomstig het programma geformuleerd in die archeologienota, inclusief de opgelegde voorwaarden, en het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013.

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

- de hoogte van het gedeelte vlak naast de woning Leopoldplein 30 beperkt zich tot de nokhoogte van het buurpand
- de maatregelen in de bijgevoegde archeologienota met projectnummer 2025D61 worden uitgevoerd overeenkomstig het programma geformuleerd in die archeologienota, inclusief de opgelegde voorwaarden, en het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013.

De eindconclusie van het advies luidt als volgt: voorwaardelijk gunstig (23 juli 2025).

Het standpunt van Cel Erfgoed wordt bijgetreden, de volgende voorwaarden zouden worden opgelegd in de vergunning:

- de hoogte van het gedeelte vlak naast de woning Leopoldplein 30 beperkt zich tot de nokhoogte van het buurpand
- de maatregelen in de bijgevoegde archeologienota met projectnummer 2025D61 worden uitgevoerd overeenkomstig het programma geformuleerd in die

archeologienota, inclusief de opgelegde voorwaarden, en het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013.

Cel Erfgoed heeft onder ref. 2024/431 het advies hernomen.

Cel Mobiliteit heeft volgend advies uitgebracht: ongunstig

Er dient een mobiliteitstoets opgemaakt te worden, gezien de mobiliteitsimplicaties momenteel te onduidelijk zijn en de keuzes niet genoeg gestaafd kunnen worden (zie mail Sophie Truyens).

De eindconclusie van het advies luidt als volgt: ongunstig (15 juli 2025).

Cel Mobiliteit heeft volgend advies uitgebracht: ongunstig

Na analyse van de ingediende mobiliteitstoets en de bijhorende plannen formuleert de dienst Mobiliteit een ongunstig advies omwille van de volgende redenen:

1. **Onvoldoende duidelijkheid over de parkeerbehoefte**
De voorgelegde mobiliteitstoets biedt geen sluitende berekening of motivering van de verwachte parkeerbehoefte. Ook het aantal vervoersbewegingen per dag is moeilijk in te schatten. Waarop is de verwachting van 8 bewegingen gebaseerd? Het blijft onduidelijk op welke manier de parkeerdruk die het project zal genereren, zal worden opgevangen.
2. **Onvoldoende voorziening van autoparkeerplaatsen**
Het voorzien van slechts 1 parkeerplaats is onvoldoende voor een project van deze omvang en functie. De voorgestelde invulling zal bijkomende parkeerdruk veroorzaken in de omliggende straten, wat niet aanvaardbaar is. In de mobiliteitstoets wordt verwezen naar de omliggende straten en publieke parkings. De parkeerdruk kan in geen geval worden afgewikkeld op het openbaar domein. De dienst Mobiliteit benadrukt dat de parkeerbehoefte volledig op eigen terrein moet worden opgelost. Het afwentelen van de parkeerdruk op het openbaar domein is niet toegestaan.
3. **Onvoldoende fietsstalplaatsen**
Het voorzien van 23 fietsstalplaatsen is onvoldoende. Er werd geen rekening gehouden met het aandeel voor bezoekers, waardoor de reële behoefte onderschat wordt.

De eindconclusie van het advies luidt als volgt: ongunstig (14 oktober 2025).

Het standpunt van Cel Mobiliteit wordt bijgetreden, waardoor de omgevingsvergunning geweigerd dient te worden.

Cel technisch bureau heeft geen advies uitgebracht o.b.v. PIV4. Het advies werd geacht stilzwijgend gunstig te zijn.

Cel technisch bureau heeft volgend advies uitgebracht: voorwaardelijk gunstig

Projectinhoudversie 5

Riolering : advies van rioolbeheerder wordt integraal gevolgd
afvalophaling : zie bijlage

De eindconclusie van het advies luidt als volgt: voorwaardelijk gunstig (5 september 2025).

Het standpunt van Cel technisch bureau wordt bijgetreden, de volgende voorwaarden zouden worden opgelegd in de vergunning:

- De richtlijnen opgenomen in het advies van IVAREM dd. 30/06/2025 dienen strikt nageleefd te worden.

Cel Wonen heeft geen advies uitgebracht o.b.v. PIV4. Het advies werd geacht stilzwijgend gunstig te zijn.

Cel Wonen heeft volgend advies uitgebracht: voorwaardelijk gunstig

De aanvraag omvat de nieuwbouw van 23 studentenkamers verspreid over vier bouwlagen vanaf de eerste verdieping.

De locatie, nabij de campus voor hoger onderwijs, mobiliteit en voorzieningen, is geschikt voor studentenkamers.

Aan de voorgevel is ruimte voorzien voor een individuele bel per kamer. Er dient een gezamenlijke brievenbus voor het studentenhuus voorzien te worden.

De toegang tot de studentenkamers is rolstoeltoegankelijk. De ingang aan de straatzijde wordt ook als toegankelijke ingang voor het gebedshuis voorzien. Idealiter is de interne circulatie van het studentenhuus gescheiden van het gebedshuis. Een systeem voor toegangscontrole in gemeenschappelijke trappenhal en lift kan hiervoor een oplossing vormen.

De individuele studentenkamers zijn voldoende ruim (variërend van 14 m² tot 24 m²) en beschikken over een eigen wastafel. Om meer studentenkamers ook aan de binnenzijde rolstoeltoegankelijk te maken, kan aandacht besteed worden de plaatsing en draaiwijze van binnendeuren en aan de locatie en van de (onderrijdbare) wastafel.

Voor de beoordeling van gemeenschappelijke voorzieningen, wordt voor kamers van minstens 18m² gerekend met een bezetting van maximaal twee studenten.

Per bouwlaag is voldoende sanitair (toiletten en douches) aanwezig.

Per twee bouwlagen is er een gemeenschappelijke keuken aanwezig. De gemeenschappelijke keukens hebben voldoende oppervlakte. Wel dient in de keukens meer werkblad voorzien te worden, zodat aan weerszijden van de kookplaten 50 cm vrije werkruimte is. De keuken op de tweede verdieping dient uitgerust te zijn met minstens 8 kookzones; dit is het geval. De keuken op de derde verdieping dient uitgerust te zijn met minstens 7 kookzones; dit is niet het geval. Er dienen nog 2 bijkomende kookzones (bv. microgolfovens) voorzien te worden. Daarnaast dienen per keuken min. 2 vrij beschikbare, geaarde stopcontacten voorzien te worden.

Naast de technische lokalen op elke verdieping, is op de derde verdieping ook een berging (algemene bergruimte) voorzien.

Op het gelijkvloers is een fietsenstalling en een afvalberging voorzien. Deze zijn bereikbaar door het gebouw te verlaten om daarna via een onderdoorgang het privaat domein weer te betreden. Dit is niet ideaal, maar aanvaardbaar. De afvalberging is kleiner dan 1m² per studentenkamer, maar volgens het advies van IVAREM voldoende groot.

Enkel op de tweede verdieping is een gemeenschappelijke buitenruimte, bereikbaar via de gemeenschappelijke keuken. Het terras van 14m² is te klein voor alle studenten. Het is aangewezen om een groter terras aan te leggen ter hoogte van dit groendak, ofwel om een tweede terras te voorzien voor de studenten van de bovenste twee verdiepingen.

De stad stelt een conformiteitsattest verplicht voor alle huurwoningen, incl. studentenkamers. 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 kamers gerealiseerd zijn. Daarbij gelden de gemeenschappelijke voorzieningen (zie opmerkingen keukens) en valbeveiliging aandachtspunten.

Als valbeveiliging wordt op sommige ramen een slot in plaats van een borstwering voorzien, in functie van evacuatie in geval van brand. Een slot is echter niet toegestaan volgens de Vlaamse woningkwaliteitswetgeving als valbeveiliging (bij een laag raam op de verdieping of bij een betreedbaar plat dak met niet-beveiligde een dakrand op minder dan 2 meter afstand). In samenspraak met de brandweer kan een type ophefbare

borstweringen voorzien worden. Om evacuatie in geval van brand te bevorderen, is het aangewezen om meer toegangen tot de platte daken te voorzien vanuit de gangen. Bv. een bijkomende rechtstreekse toegang tot het (vergroot) terras op de tweede verdieping vanuit de gang i.p.v. enkel vanuit de keuken. Bv. toegang tot het groendak op de vierde verdieping ter plaatse van het toegankelijk toilet (door dit te integreren in de toegankelijke doucheruimte). Deze aanpassingen dienen met de brandweer afgetoetst te worden.

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

- De kamers mogen enkel gebruikt worden voor studentenhuisvesting en niet aangeboden worden als domiciliekamer voor niet-studenten.
- Voor de studentenkamers dienen individuele bellen per kamer en één gemeenschappelijke brievenbus voorzien te worden aan de inkom.
- De interne circulatie van het studentenhuis dient gescheiden te zijn van het gebedshuis, bv. door een systeem voor toegangscontrole.
- In de keuken op de derde verdieping dienen nog 2 bijkomende kookzones (bv. microgolfovens) voorzien te worden. In beide keukens van het studentenhuis dient aan weerszijden van de kookplaten 50 cm vrije werkruimte (werkblad) voorzien te worden en min. 2 vrij beschikbare, geaarde stopcontacten.
- De buitenruimte (terras) voor studenten dient vergroot te worden tot min. 23m².
- Lage ramen en terrassen dienen voorzien te zijn van een conforme borstwering. Sloten op de ramen zijn niet toegelaten. Er dient met de brandweer gezocht te worden naar een oplossing die evacuatie bij brand toelaat.

De eindconclusie van het advies luidt als volgt: voorwaardelijk gunstig (24 oktober 2024).

Het standpunt van Cel Wonen wordt bijgetreden, de volgende voorwaarden zouden worden opgelegd in de vergunning:

- De kamers mogen enkel gebruikt worden voor studentenhuisvesting en niet aangeboden worden als domiciliekamer voor niet-studenten.
- Voor de studentenkamers dienen individuele bellen per kamer en één gemeenschappelijke brievenbus voorzien te worden aan de inkom.
- De interne circulatie van het studentenhuis dient gescheiden te zijn van het gebedshuis, bv. door een systeem voor toegangscontrole.
- In de keuken op de derde verdieping dienen nog 2 bijkomende kookzones (bv. microgolfovens) voorzien te worden. In beide keukens van het studentenhuis dient aan weerszijden van de kookplaten 50 cm vrije werkruimte (werkblad) voorzien te worden en min. 2 vrij beschikbare, geaarde stopcontacten.
- De buitenruimte (terras) voor studenten dient vergroot te worden tot min. 23m².
- Lage ramen en terrassen dienen voorzien te zijn van een conforme borstwering. Sloten op de ramen zijn niet toegelaten. Er dient met de brandweer gezocht te worden naar een oplossing die evacuatie bij brand toelaat.

ADVIES OMGEVINGSAMBTENAAR

De aanvraag ingediend door Guldenbouw BV inzake **bouwen van gebedshuis na sloop bestaande gebouwen**, gelegen Leopoldplein 24, /3, 26, /1, /2 en 28 te 2500 Lier, wordt geadviseerd, voor:

Volgende stedenbouwkundige handelingen worden ongunstig geadviseerd:

- Bouwen of herbouwen: GEBOUW
- Nieuwbouw van bijgebouwen en niet overdekte lage constructie: BIJGEBOUW
- Nieuwbouw van bijgebouwen en niet overdekte lage constructie: VERHARDING
- Nieuwbouw van bijgebouwen en niet overdekte lage constructie: VERHARDING
- Slopen van niet vrijstaande gebouwen of constructies: SLOOP A
- Verwijderen van vrijstaande bijgebouwen, niet-overdekte lage constructies of andere beperkte handelingen: SLOOP B

BESLUIT VAN HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 17/11/2025:

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 1 bezwaarschrift(en) werden ingediend.

De elementen uit de verschillende bezwaren zijn van die aard dat ze niet kunnen worden bijgetreden.

Art. 2:

Het college beslist de aanvraag ingediend door Bob Guldentops namens Guldenbouw BV inzake het bouwen van gebedshuis na sloop bestaande gebouwen, gelegen Leopoldplein 24, /3, 26, /1, /2 en 28, 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 onvankelijke 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