
Voorwerp van de aanvraag:

De aanvraag betreft de bouw van 17 appartementen met 18 ondergrondse parkeerplaatsen aan de Transvaalstraat in Lier, tussen het woonzorgcentrum Paradijs aan de Transvaalstraat en het appartementsgebouw op de hoek van de Transvaalstraat en de Paul Krugerstraat.

De percelen gelegen op de hoek van de Transvaalstraat en de Paul Krugerstraat zijn reeds vele jaren eigendom van de familie Callaerts - Lambrechts in Lier, geboren en getogen in de lierse omgeving. (o.m. kunstschilder Jos Callaerts - Bouwmaterialen Lambrechts).

Op de percelen gelegen op de hoek van de Paul Krugerstraat en de Transvaalstraat werd eerst een appartementsblok met 4 appartement, een studio en een winkel/opslagruimte gebouwd. Vervolgens (vergunning '74) werd op de hoek een gebouw gezet met 2 appartementen. Het ganse blok bevat 9 garages, waarvan er 5 gebruikt worden door bewoners van beide gebouwen en de overige 4 door derden.

De zone langs de Transvaalstraat, waar het nieuwe gebouw van deze aanvraag zal worden opgericht, werd jaren geleden afgesloten met betonnen beplating en is al jaren voor het grootste gedeelte ongebruikt. In afwachting van verder bebouwing werden in de loop der jaren langs de zijde van Paul Krugerstraat bijkomend garages geplaatst, welke aan renovatie of afbraak toe zijn (asbest golfplaten dak in slechte staat, oude kantelpoorten, vloer die lager ligt dan afwatering, ...).

De garages en de tuinmuren zijn na al die jaren in slechte staat en ook de tuin is erg verwilderd. De eigenaars willen daarom het stuk grond tussen de appartementen en het intussen op het aanpalend perceel gebouwde woonzorgcentrum te valoriseren.

Voor de naam van het complex werd gekozen voor Laerkensveld, in navolging van de historische hoeve die in deze zone aanwezig was.



Mark en Dirk Callaerts, samen met hun moeder eigenaars van de appartementen op de hoek van de Transvaalstraat en Paul Krugerstraat, vroegen in 2019 aan de diensten van de stad Lier of zij op de achterliggende grond appartementen mochten

oprichten om zo het werk van hun ouders en grootouders verder uit te bouwen. Zij kregen hier positieve antwoorden op.

Vervolgens kochten zij de grond van hun nonkel Walter Callaerts.

Omdat door de stad Lier intussen een bouwstop was afgekondigd, werd een gesprek met de heer Thierry Suetens, toenmalig Schepen van de stad Lier en met de omgevingsambtenaar, mevrouw Liesbeth Michiel, gevraagd. Volgende zaken kwamen in het gesprek naar voor: het is de logica en zou goed zijn voor de omgeving dat de verouderde betonnen beplating wordt afgebroken en plaats maakt voor een mooi gebouw aansluitend aan het woonzorgcentrum. Omdat het gebouw 3 meter achteruit schuift en er een voortuin voor het gebouw komt, krijgt de straat langs deze zijde meer ruimte en groen. Tevens vertelde de schepen dat in het nabijgelegen wooncomplex nog steeds parkings te koop staan, wat er op wijst dat er in deze omgeving reeds een overaanbod aan parkeerplaatsen is. Huidige parkeerplaatsen, zowel van de achterliggende garages als in de appartementsgebouwen op de hoek, worden dan ook niet gebruikt voor wagens doch voor stalling van inboedel en fietsen.

Fietsenstalling wordt voorzien op de gelijkvloerse verdieping, overdekt tegen de wachtgevel op het aanpalend perceel rechts, en in open lucht, verdeeld ingeplant bij de verschillende inkompartijen.

De aanvraag omvat volgende stedenbouwkundige handelingen:

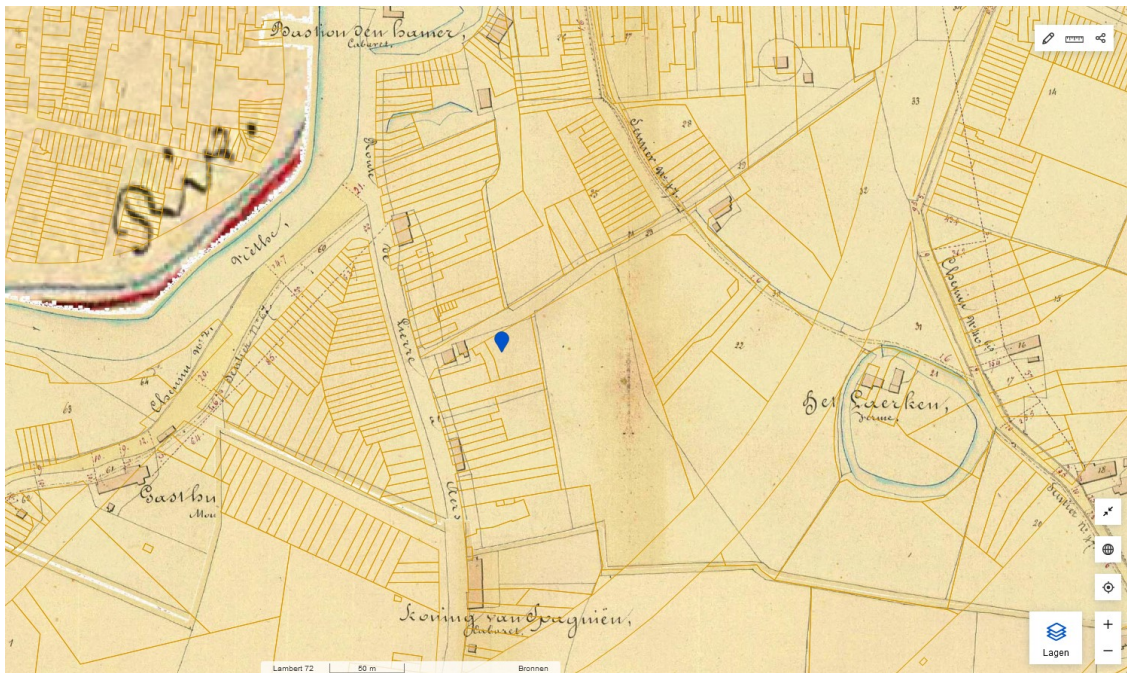
- De afbraak van de betonnen tuinafsluiting.
- De afbraak van 10 garages.
- Het weghalen van aanwezige ondoordringbare verharding.
- Het rooien van twee hoogstammen.
- Het bouwen van een gebouw met appartementen.
- Het plaatsen van nieuwe verharding.
- Het plaatsen van infrastructuur voor de toegang tot de gebouwen.

Ruimtelijke context:

Uitzicht en toestand:

Het stadsdeel waarin de aanvraag gelegen is, kwam tot ontwikkeling na de ontmanteling van de vestingswerken in de loop van de 19de eeuw. Begrensd door de later aangelegde Ring en het Netekanaal ontwikkelde zich een intens bebouwd woongebied in een mix met werkplaatsen en opslagruimtes van kleinschalige bedrijven.

De huidige Paul Krugerstraat vormde een uitvalsweg naar het zuiden vanaf de Leuvensepoort, richting Heist-op-den-Berg en van daar verder naar Aarschot. Ook de Transvaalstraat is reeds op onderstaande kaart weergegeven. Ze vormde de verbinding tussen de Paul Krugerstraat en de uitvalsweg naar het oosten vanaf de Leuvensepoort richting Berlaar.



Vandaag wordt de omgeving ervaren als erg heterogeen, zowel voor wat betreft de bestemmingen, de typologieën als de schaal van de gebouwen. Zo staan de oorspronkelijke kleinschalige rijwoningen tegenover achtergebleven bedrijfsgebouwen, middelgrote sociale woningbouwprojecten en een grootschalige zorgcentrum.



Hierbij enkele staatbeelden die de schaalverschillen illustreren.



Zoneringsgegevens:

Het perceel bevindt zich volgens gewestplan Mechelen in WOONGEBIED

Er is in de gemeente geen Algemeen Plan van Aanleg opgemaakt.

De aanvraag is gelegen binnen het PRUP "Afbakeningslijn kleinstedelijk gebied Lier".

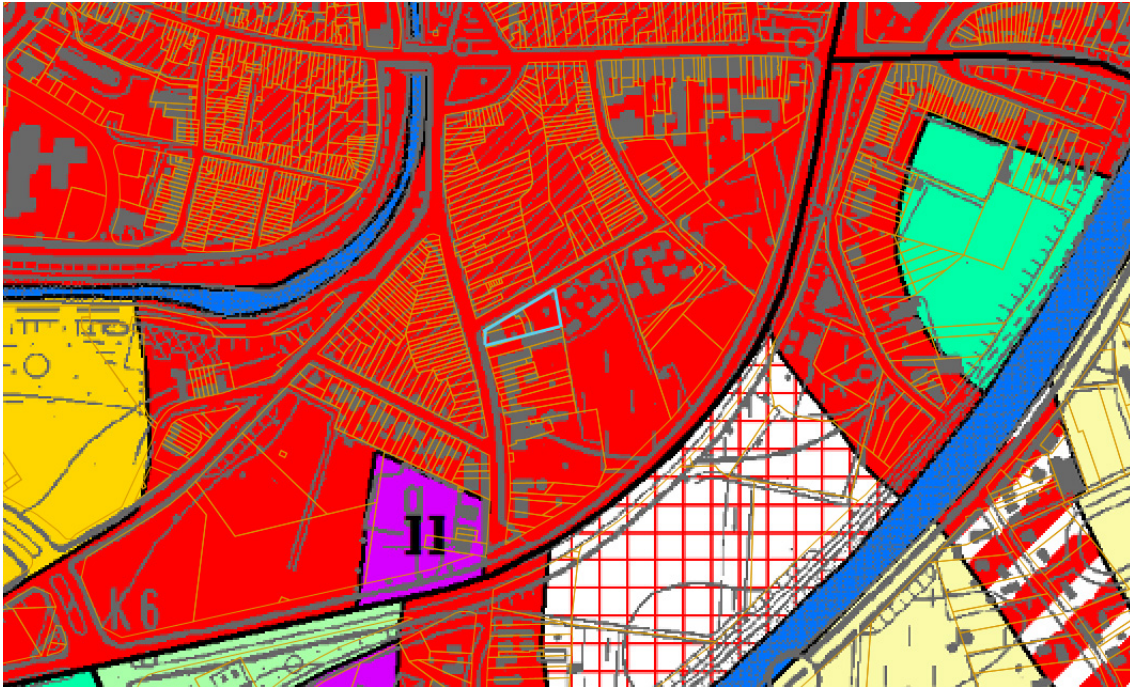
Er is voor het gebied geen BPA of RUP opgemaakt.

De aanvraag bevindt zich niet in een goedgekeurde verkaveling.

Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordeningen betreffende Toegankelijkheid en Hemelwater zijn van toepassing.

Er zijn geen Gemeentelijke Stedenbouwkundige Verordeningen van toepassing.

Het goed bevindt zich niet in het gezichtsveld van een beschermd monument of landschap en is niet gelegen aan een gewestweg.

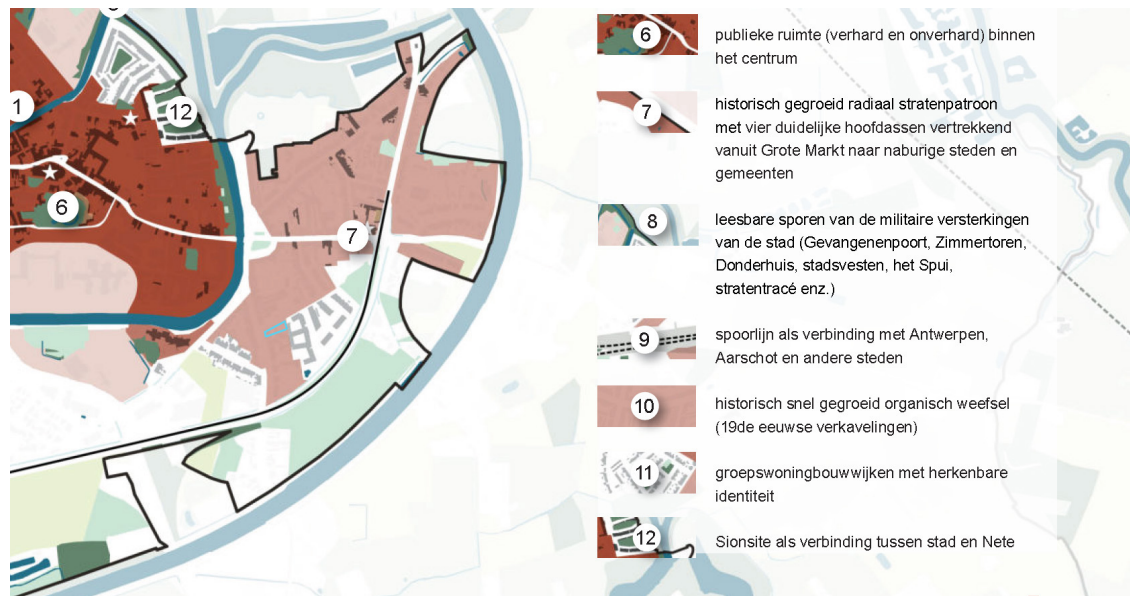
**Overeenstemming met de wettelijke context en met de stedenbouwkundige voorschriften:**

De gemeenteraad keurde op de zitting van 28 maart 2022 een "tijdelijke bouwpaauze" goed, waarbij aan het college wordt gevraagd om tijdelijk (tot 1 januari 2025) geen omgevingsvergunningen af te leveren voor zogenaamde "greenfields" (nog onverharde terreinen), met het oog op de opmaak van een aantal ruimtelijke instrumenten, m.n. een RUP dan wel een bouwverordening houdende een kader voor de ontwikkelingsmogelijkheden van greenfields. Deze beleidsvisie betreft een beleidsmatig gewenste ontwikkeling (BGO) conform artikel 4.3.1. §2 VCRO, en aldus geen bindend en verordenend voorschrift. Volgens rechtspraak van de Raad voor Vergunningsbetwistingen (RvVb 16 april 2019, nr. A/1819/0879) kan het weigeren van nieuwe meergezinswoningen echter niet in een beleidsmatig gewenste ontwikkeling geregeld worden. Een BGO heeft immers geen juridische grondslag en dient louter ter ondersteuning van de beoordeling in het kader van de goede ruimtelijke ordening. Er mag namelijk geen afbreuk worden gedaan aan de legaliteitsbeoordeling: de bestemmingsconformiteit en de toets aan de stedenbouwkundige voorschriften primeert.

Op dezelfde gemeenteraadszitting werd beslist om de opmaak aan te vatten van een “**Beleidsplan Ruimte**” van de stad Lier.

In uitvoering van dit voornemen werd op 29 april 2024 het **Beleidsplan Ruimte** voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad en gepubliceerd op de website van de stad Lier. Dit document kan aldus eveneens worden beschouwd als een BGO, in overeenstemming met artikel 4.3.1. §2 VCRO en is bovendien recenter en veel gedetailleerder van aard dan de eerder genoemde BGO betreffende de algemene bouwpaauze voor greenfields.

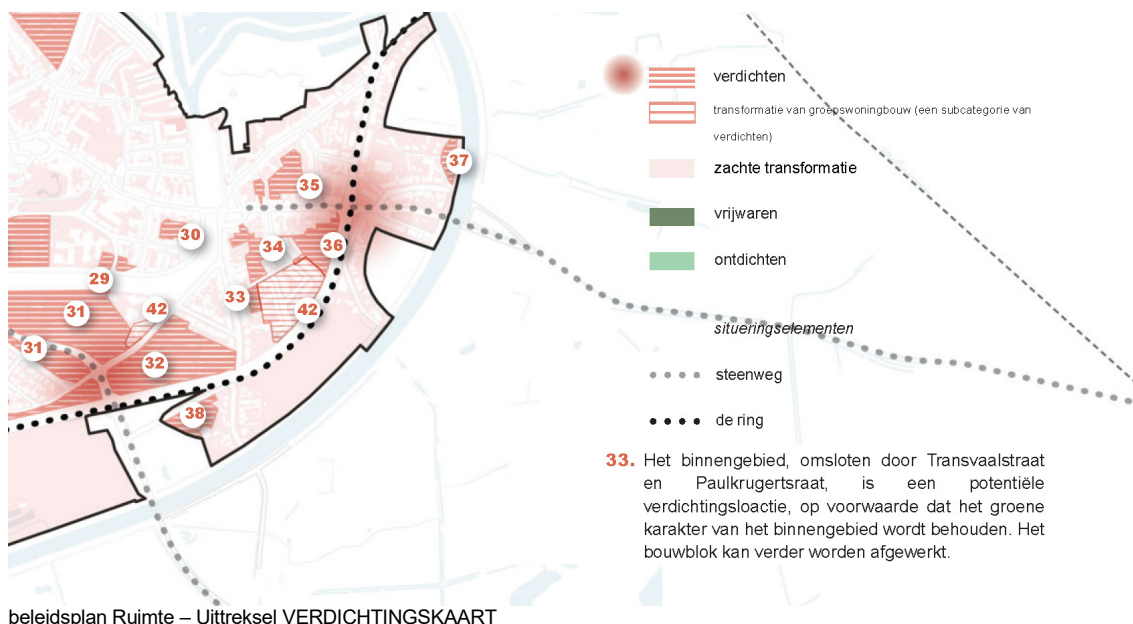
Aangezien ook concrete standpunten werden ingenomen over de bestemming en ontwikkelingsmogelijkheden van de site, waarop voorliggende aanvraag betrekking heeft en de ontwerper het aangevraagde project hiermee in overeenstemming heeft gebracht, kan volgens de aanvrager de vergunning niet geweigerd worden op basis van de eerder genoemde BGO betreffende de “bouwpaauze voor greenfields”. Het zogenaamde vertrouwensbeginsel impliceert bovendien dat de vergunningsaanvrager die zich schikt naar de latere BGO “Beleidsplan Ruimte” zijn vergunning niet mag geweigerd zien als er geen deugdelijke motieven zijn om in het concrete geval van de beleidslijn af te wijken.



beleidsplan Ruimte – Uittreksel plan ONTWIKKELINGSPERSPECTIEVEN STAD EN DORP

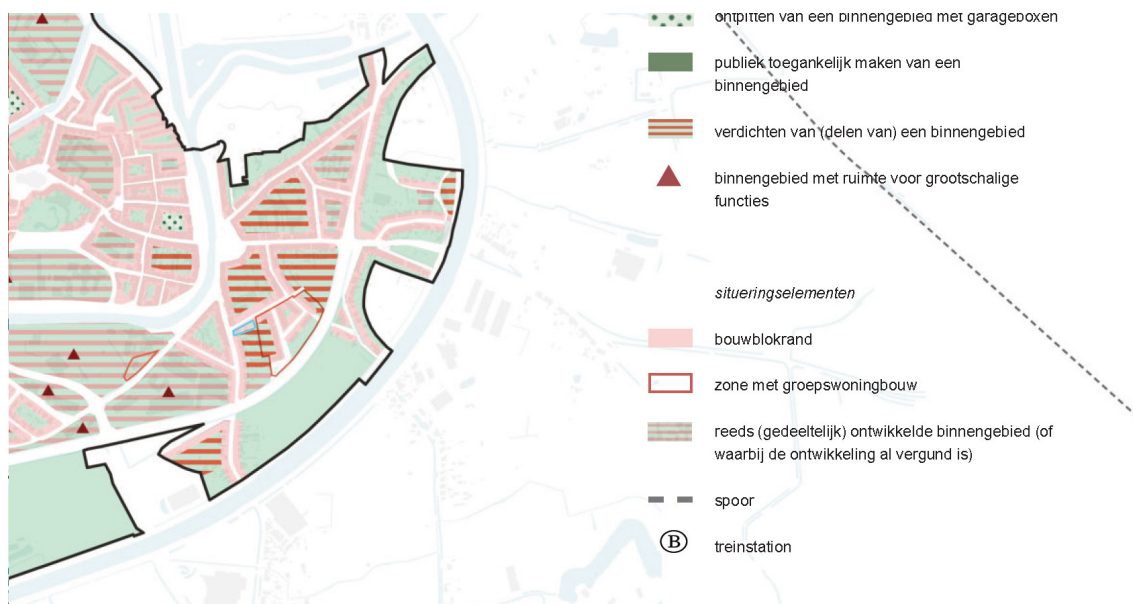
Overeenstemming met BGO “Beleidsplan Ruimte”, voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad op 29 april 2024.

In het document “Beleidsplan ruimte - beleidskader - stad en dorp” wordt onder de titel “Ontwikkelingsperspectieven 1.2.1 Selectieve verdichting” met betrekking tot het binnengebied dat op de kaart wordt aangeduid met het nummer 31 gesteld: *“Het binnengebied omsloten door de Transvaalstraat en de Paulkrugertsraat (sic), is een potentiële verdichtingsloactie (sic) op voorwaarde dat het groen karakter van het binnengebied wordt behouden. Het bouwblok kan verder worden afgewerkt.”*



beleidsplan Ruimte – Uittreksel VERDICHINGSKAART

De projectsite is niet gelegen in dit binnengebied maar in de “bouwblokrand” en komt in aanmerking voor “zachte transformatie” zoals aangegeven op onderstaande kaarten: *“In de gebieden voor zachte transformatie blijven bestaande bouw- of eigendomsrechten ongewijzigd. Dat wil zeggen dat onbebouwde percelen langs voldoende uitgeruste wegen, in goedgekeurde niet-vervallen verkavelingen, BPA's of RUP's kunnen worden bebouwd in overeenstemming met de desbetreffende voorschriften en de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening.”*



beleidsplan Ruimte – Uittreksel plan BINNENGEBIEDEN

Er dient aldus te worden besloten dat het perceel, waarop deze aanvraag betrekking heeft, conform de ontwikkelingsperspectieven van het BGO “Beleidsplan Ruimte” voor bebouwing in aanmerking komt, aangezien het een onbebouwd perceel langs een voldoende uitgeruste weg betreft en dat bij de realisatie van het geplande bouwproject het bouwblok louter verder wordt afgewerkt. Bovendien is het ontworpen bouwproject in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening.

Richtlijnen gegeven door de dienst omgeving:

Wij hadden het ontwerp graag uitgewerkt in dialoog met de dienst omgeving van de stad, maar omdat een verder gesprek niet mogelijk bleek, hebben wij ons gebaseerd op de inzichten die per E-mail werden doorgestuurd.

Inplanting en Volume

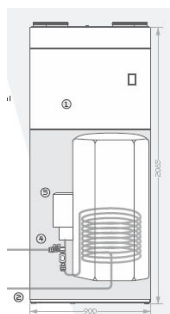
De voorgevelbouwlijn van het aanpalend woonzorgcentrum werd gevolgd. De maximale bouwdiepte van 15 m op het gelijkvloers en de verdiepingen wordt gerespecteerd. Er worden drie bouwlagen voorzien om aan te sluiten op de wachtgevel tegen de gemeenschappelijke perceelsgrens. Het woonzorgcentrum dat voor het grootste gedeelte bestaat uit 4 bouwlagen (waarvan de onderste uitzonderlijk hoog is) wordt in de richting van de gemeenschappelijke perceelsgrens trapsgewijze afgebouwd in kroonlijsthoogte en in aantal bouwlagen. Ter plaatse van de aansluiting blijven er drie bouwlagen waarvan de bovenste ommuur is, maar niet voorzien van een dak. Met ons gebouw zetten we trapsgewijze verlaging van de kroonlijst verder doordat we de hoogte van de gelijkvloerse bouwlaag beperken tot een standaard verdiepingshoogte. We maken op die wijze een harmonische overgang naar de kroonlijsthoogte van de gebouwen langs de Paul Krugerstraat.

Woonkwaliteitseisen

De dienst omgeving bezorgde een ontwerp van “Stedenbouwkundige Verordening Woonkwaliteit” (22/06/2017). De verordening is nooit bekrachtigd, doch wordt door de dienst omgeving als leidraad gebruikt bij de beoordeling van vergunningsaanvragen. Het toepassingsgebied van het ontwerp beperkte zich tot volgende situaties:

- het omvormen van een ééngezinswoning naar een meergezinswoning
- het samenvoegen van twee of meer aangrenzende woningen en gebouwen, met een verhoging van het totaal aantal woonegelegenheden
- de functiewijziging van een gebouw
- het creëren van kamers en studentenkamers; het uitbreiden van een bestaande meergezinswoning
- het vermeerderen van het aantal woonentiteiten in een bestaande meergezinswoning.

Hoewel de verordening nooit in werking is getreden en het voorwerp van de aanvraag buiten het voorziene toepassingsgebied van het ontwerp valt, heeft de ontwerper getracht om de voorschriften ervan maximaal in het ontwerp te verwerken. Alle (leef)ruimtes waarvoor een minimum netto-oppervlakte wordt opgelegd voldoen aan de normbepalingen van de verordening (met een maximale afwijking van 15%).



Voor de bergplaatsen is het minimum niet steeds gehaald (rode cijfers), maar we voorzien de plaatsing van een compacte warmtepomp (zonder buitenunit) die op een vloeroppervlakte van 60 x 90 cm de technische installaties bevat voor zowel de verwarming, de boiler voor sanitair tapwater als het ventilatiesysteem (D). De ruimte, die daarmee in de berging bespaart wordt, compenseert deze oppervlakte ruimschoots.

Overzicht van de oppervlaktes

LAERKENSVELD

nummer	bruto opp.	slk	net. opp.	o. slk 1	o. slk 2	o. slk 3	o. badk.	o. wc	o. Berg.*	o. wk.	o. bur.	o. hal	o. afvb.
APP 0.1	104,4	2	88,1	16,4	9,8		4,0	1,4	7,2	43,7	0,0	5,6	2,2
APP 0.2	76,8	1 + b	65,2	12,3			4,1	1,7	4,9	32,9	3,9	5,4	2,2
APP 0.3	76,8	1 + b	65,2	12,3			4,1	1,7	4,9	32,9	3,9	5,4	2,2
APP 0.4	77,3	1	65,7	11,9			3,8	1,6	6,5	37,2	0,0	4,7	2,2
APP 0.5	80,1	1	66,7	12,3			4,1	1,7	4,9	34,4	3,9	5,4	2,2
APP 1.1	108,1	3	93,5	16,8	7,6	7,6	6,7	1,2	5,6	40,7		7,3	2,2
APP 1.2	80	1 + b	68,7	12,9			5,1	1,3	4,2	31,2	9,1	4,9	2,2
APP 1.3	80	1 + b	68,7	12,9			5,1	1,3	4,2	31,2	9,1	4,9	2,2
APP 1.4	80	1 + b	69,1	12,3			3,4	1,4	4,9	37,3	4,0	5,8	2,2
APP 1.5	79,2	1 + b	62,0	12,9			3,9	1,6	4,4	29,4	3,9	5,9	2,2
APP 1.6	77,9	1 + b	66,0	12,7			3,6	1,2	4,4	32,2	6,8	5,1	2,2
APP 2.1	108,1	3	93,5	16,8	7,6	7,6	6,7	1,2	5,6	40,7		7,3	2,2
APP 2.2	80	1 + b	68,7	12,9			5,1	1,3	4,2	31,2	9,1	4,9	2,2
APP 2.3	80	1 + b	68,7	12,9			5,1	1,3	4,2	31,2	9,1	4,9	2,2
APP 2.4	80	1 + b	69,1	12,3			3,4	1,4	4,9	37,3	4,0	5,8	2,2
APP 2.5	79,2	1 + b	62,0	12,9			3,9	1,6	4,4	29,4	3,9	5,9	2,2
APP 2.6	77,9	1 + b	66,0	12,7			3,6	1,2	4,4	32,2	6,8	5,1	2,2

1425,8

* exclusief gemeenschappelijke afvalberging in de kelder

Hierbij willen we nog vermelden dat ook de BGO “Beleidsplan Ruimte” melding maakt van de intentie om een algemene stedenbouwkundige verordening op te maken: *“De gemeente verankert ruimtelijke kwaliteit en woonkwaliteit in een algemene stedenbouwkundige verordening. Deze verordening legt normen vast om de woonkwaliteit bij verschillende woonvormen te garanderen. Voor grondgebonden eengezinswoningen en meergezinswoningen worden de normen voor sociale woningbouw van Wonen in Vlaanderen als ondergrenzen gehanteerd.”* Het aangevraagde bouwproject voldoet aan deze minimumnorm.

Bij de realisatie van een nieuwe meergezinswoning vraagt de stad om, in functie van een gezonde sociale mix, minstens één appartement met drie slaapkamers te voorzien. In het ontworpen bouwproject werden twee drie-slaapkamer-appartementen, één ruim twee-slaapkamer-appartement en 14 compactere appartementen met één slaapkamer en een bijkomende bureau ruimte/logeerkamer voorzien.

Met deze laatste willen wij inspelen op de vraag van kinderloze koppels en singels die meer en meer van thuis uit werken en hiervoor een aparte ruimte willen. Dergelijke kleine huishoudens hebben trouwens vaak ook behoefte aan een extra kamer, niet als slaapkamer, maar bijvoorbeeld als thuiswerkbureau of voor de Occasionele opvang van een kleinkind of voor het tijdelijk inslapen van een verzorger bij een hulpbehoevende ouderling.

Parkeervoorzieningen

De dienst stedenbouw bezorgde eveneens haar Parkeerverordening, vastgesteld door de gemeenteraad op 23/03/2015. Hoewel de verordening door de Raad van State op 22/12/2017 (arrest nr. 240.303) werd vernietigd, werden de bepalingen ervan als richtlijn gehanteerd.

Zo voorziet de aanvraag in 1 autostaanplaats voor een appartement met een bruto oppervlakte van max. 80 m² en 1,3 autostaanplaatsen voor een appartement met een bruto oppervlakte vanaf 81 m².

De minimum afmetingen van de parkeerplaatsen conform de verordening (5 m x 2,3 m) werden gerespecteerd. Er werden twee voorbehouden parkeerplaatsen voor mindervaliden voorzien (5 m x 3,50 m).

LAERKENSVELD

nummer	bruto opp.	slk	auto	fiets
APP 0.1	104,4	2	1,3	3
APP 0.2	76,8	1 + bureau	1	2
APP 0.3	76,8	1 + bureau	1	2
APP 0.4	77,3	1	1	2
APP 0.5	80,1	1 + bureau	1	2
APP 1.1	108,1	3	1,3	4
APP 1.2	80	1 + bureau	1	2
APP 1.3	80	1 + bureau	1	2
APP 1.4	80	1 + bureau	1	2
APP 1.5	79,2	1 + bureau	1	2
APP 1.6	77,9	1 + bureau	1	2
APP 2.1	108,1	3	1,3	4
APP 2.2	80	1 + bureau	1	2
APP 2.3	80	1 + bureau	1	2
APP 2.4	80	1 + bureau	1	2
APP 2.5	79,2	1 + bureau	1	2
APP 2.6	77,9	1 + bureau	1	2

17,9 39,0

De benodigde fietsenstalling werd voorzien. In de eerste plaats achter het hoofdgebouw (33), onder een afdak dat aansluit op de scheimuur van het aangrenzend magazijn (op dezelfde plaats als waar heden garageboxen staan). In de voortuin werd bijkomend aan elke inkompartij een niet-overdekte fietsenstalling (10) voorzien, voor bezoekers en bewoners die dagelijks fietsen. Er werd mogelijkheid voorzien voor de plaatsing van bakfietsen.

Bij de uitwerking van de inrit naar de ondergrondse parkeergarage werd, bij gebrek aan eenduidige Belgische normering hiervoor, de Nederlandse norm NEN 2443_2013 gehanteerd: de inrit met bocht heeft een vrije breedte van 4,80 m, met een binnenstraal van 3 m en een buitenstraal van 7,80 m. Een maximale helling van 24% in het midden van de rijweg werd gerespecteerd. Bovenaan werd een overgangshelling met een lengte van een halve wielbasis (1,40 m) en maximale helling van 12% voorzien. Onderaan werd een overgangshelling met een lengte van een hele wielbasis (2,80 m) en een maximale helling van 12% voorzien.

De stad streeft er naar dat het stallen van de voertuigen van de inwoners zo veel mogelijk ondergronds gebeurt, zodat er minder in de straat geparkeerd wordt en de gelijkvloerse verdieping van de gebouwen kan ingenomen worden door andere functies. Om die redenen wil de stad dat bij afbraak van garages de verloren gegane parkeergelegenheid wordt voorzien in het nieuwe project.

Dit is onmiskenbaar een nobel streven van de stad, doch contraproductief indien dit ook wordt toegepast op kleine projecten. Het bouwen van een ondergrondse parking vraagt immers een grote investering. De kostprijs per parkeerplaats is des te groter naarmate het project kleiner wordt, omdat de vaste kosten over minder plaatsen moeten verdeeld worden en de verhouding oppervlakte/ omtrek minder gunstig wordt. Voor het project waarvoor vandaag de vergunning wordt aangevraagd, is de realisatie van de ondergrondse parking voor de bovengelegen appartementen net haalbaar.

Het voorzien van 10 extra parkeerplaatsen is trouwens gewoonweg mathematisch onmogelijk. De ondergrondse garage kan immers enkel gebouwd worden onder bovenliggende appartementen. De beschikbare oppervlakte laat niet toe meer dan de 18 parkeerplaatsen in te tekenen. Als we daar de 10 plaatsen van de oude garages aftrekken, houden we slechts 8 parkeerplaatsen beschikbaar. Het spreekt voor zich dat een ondergrondse parking voor 10 burens nooit kan doorgerekende worden in de kostprijs van het handvol appartement dat hier bovenop zou kunnen gebouwd worden. De leegstaande parkeerplaatsen in naburige parkings tonen trouwens aan dat eigenaars van auto's hun wagen liever op straat laten staan dan huur te betalen voor een overdekte staanplaats. Iets wat we ook zelf kunnen vaststellen met de aanwezige oude garages die eerder gehuurd worden voor andere doeleinden dan voor het stallen van een wagen.

Het vasthouden aan het beginsel om wegvallende parkeerplaatsen verplicht te laten integreren in kleine projecten zou er toe leiden dat invulbouw op percelen als deze van de aanvraag onmogelijk wordt, met als gevolg dat de ongewenste bovengrondse garages wellicht nog decennia blijven staan en een harmonische overgang tussen het woonzorgcentrum en de rest van de buurt geblokkeerd blijft. Bovendien stagneert de verdichting die in het "Beleidsplan ruimte - beleidskader - stad en dorp" als gewenst aangegeven is om te voldoen aan de vraag naar extra woongelegenheid.

De suggestie, die door de dienst omgeving in E-mailverkeer naar voor gebracht werd, om een mobiliteitstoets in de omgeving uit te voeren en zo niet enkel de compensatie van uw eigen parkeernood te meten, is helemaal buiten proportie. Het stuk grond van de aanvraag is veel te klein om een eventuele parkeernood van de omgeving op te vangen. Ter illustratie: in het "toetsingskader Mobiliteit" wordt 100 woningen als "gangbare ondergrens" voor een mobiliteitstoets aangegeven. Deze ondergrens is niet bindend maar wel richtinggevend!

We willen ook nog opmerken dat slechts 5 van de 9 garages die in de bestaande gebouwen zijn geïntegreerd, gebruikt worden door de bewoners van de 6 appartementen en de studio van het gebouw langs de Paul Krugerstraat.

Rooien hoogstammen:

In het mailverkeer van de dienst omgeving werd de suggestie gedaan om bij de aanvraag tot omgevingsvergunning een boscompensatievoorstel toe te voegen. Er wordt daarmee aangegeven dat de tuin waarin de te rooien bomen staan als een bos zou moeten worden geschouwd.

Met een arrest van 9 maart 2023 gaat de Raad voor Vergunningsbetwistingen in op wat een 'bos' precies is en in welke mate het ontbossingsverbod speelt in tuinen.

In het arrest wordt gesteld dat het begrip 'bos' juridisch geregeld wordt in artikel 3 van het Bosdecreet. Volgens deze bepaling zijn de bossen grondoppervlakten waarvan de bomen en de houtachtige struikvegetaties het belangrijkste bestanddeel uitmaken, waartoe een eigen fauna en flora behoren en die één of meer functies vervullen.

De derde paragraaf van dit artikel voorziet evenwel op limitatieve wijze in een aantal gevallen die worden uitgesloten van het toepassingsgebied van het decreet, waaronder *"2. de tuinen, plantsoenen en parken;"*.

Tuinen zijn dus uitgesloten van het toepassingsgebied van het Bosdecreet.

We merken op dat er slechts 2 hoogstammen worden gerooid en dat 3 andere hoogstammen achteraan de tuinzone in de tuinaanleg worden geïntegreerd.

Gewestelijke Hemelwaterverordening

Volgens de nieuwe kaart (2023) met overstromingsgevoelige gebieden hebben de percelen een "kleine kans" op fluviale overstromingen en een "middelgrote kans" op pluviale overstromingen.

Er is daarom voor gekozen het project uit te werken volgens het concept van "dry proof" bouwen. Dit wordt omstandig omschreven in de nota bij het betreffende luik in het omgevingsloket.

Kort samengevat komt het er op neer dat het peil van de afgewerkte vloer voorzien wordt op een hoogte van 30 cm boven het hoogst voorziene overstromingspeil. Onder dit peil wordt het gebouw volledig waterdicht uitgevoerd. Ter plaatse van de inrit wordt voorzien om bij aangekondigd overstromingsgevaar schotbalken tot boven het 0-peil te plaatsen.

Het bestaande terrein wordt niet opgehoogd. Voor de kleine verhoging ter plaatse van de inkompartijen worden compenserende afgravingen voorzien. De hellingen, trapjes en bordessen ter plaatsen van de inkompartijen worden uitgevoerd als vlonderpad zodat het water vrij in de grond kan dringen en het buffervolume beschikbaar blijft.

De overige bepalingen van de Gewestelijke Hemelwaterverordeningen werden toegepast:

- Het hemelwater wordt gebruikt voor reiniging en onderhoud van de gemene delen, de spoeling van de toiletten, de wasmachines van alle appartementen en voor het sproeien van de tuinen.
- Het water van de daken, die hoofdzakelijk als groendaken worden uitgevoerd, wordt naar de hemelwaterputten geleid. Het wordt extra gefilterd zodat het kan gebruikt worden voor toiletten en ook voor de wasmachines.
- De overloop van de hemelwaterputten wordt gescheiden van de afvalwaters afgevoerd.
- Alle verharding op het eigen terrein wordt waterdoorlatend uitgevoerd of ter plaatse geïnfiltreerd.

De gemeentelijke stedenbouwkundige **verordening voor financiële lasten** werd definitief vastgesteld door de gemeenteraad van Lier op 26 februari 2024.

De stad heft een financiële last wanneer het gaat om omgevingsvergunningsaanvragen voor stedenbouwkundige handelingen of het verkavelen van gronden met een zekere ruimtelijke, sociale of economische impact. Voor woonprojecten ligt de ondergrens op 2.000 m² bruto vloeroppervlakte. In de betreffende bijlage bij deze nota is aangegeven hoe de BVO, berekend overeenkomstig de bepalingen van de verordening, met 1818.3 m² onder deze ondergrens blijft en de verordening dus niet van toepassing is.

Met betrekking tot de mogelijke noodzaak tot het **inplannen van ondergrondse containers (oct's)** in de projectgrond werd advies gevraagd aan IVAREM. In het advies van IVAREM (dd. 27/12/2024) werd bevestigd dat er geen OCT moet voorzien worden (zie advies in bijlage van deze nota) .

In overleg met de **Dienst Studies van Fluvius**, Regio Mechelen, werd de plaatsing van een cabine van de elektriciteitsdistributie uitgewerkt. (zie advies in bijlage aan de nota). De cabine werd geïntegreerd in de plannen.

Gewestelijke Verordening betreffende toegankelijkheid

De principes van de Gewestelijke verordening betreffende toegankelijkheid werden geïntegreerd:

- In de gemeenschappelijke delen is aandacht besteed aan vrije draairuimtes, zijdelingse opstelruimte en voldoende vrije doorgangsbreedte en hoogte (deuren 210 cm, parking 230 cm).
- In het bijzonder werd ook aandacht besteed aan de toegangsdeuren en de toegangswegen er naartoe (hellingen, doorgangsbreedte, dorpelhoogte ...).

Brandveiligheid:

Bij het uitwerken van de plannen is de nodige aandacht besteed aan de brandveiligheid. Op 5 juli 2024 vond er een voorbespreking plaats met Lt. Stefaan De Ruysscher, Luitenant – Postoverste van Brandweerzone Rivierenland, Post Lier . Voor de inhoud van deze voorbespreking wordt verwezen naar het verslag in bijlage van deze nota.

Integratie in de omgeving:

Er werd een ontwerp uitgewerkt dat inspeelt op de specifieke ruimtelijke situatie van de omgeving:

Het nieuwe appartementsgebouw werd geplaatst tegen de wachtgevel op de perceelsgrens met het woonzorgcentrum. Het woonzorgcentrum dat duidelijk van een andere schaal is dan de gebouwen in de omgeving wordt zelf vanaf de hoek trapsgewijze naar de wachtgevel toe afgebouwd. Ter plaatse van de aansluiting wordt verder afgebouwd naar de hoogte van de gebouwen in de Paul Krugerstraat.



Ook bij de keuze van de vormgeving en de gevelmaterialen hebben de gebouwen in de omgeving een belangrijke rol gespeeld. Naar analogie met de bestaande gebouwen langs de zijde van de Paul Krugerstraat, is er gewerkt met een gelijkvloerse sokkel die zich onderscheidt van de bovenbouw op de eerste en tweede verdieping. De witte kleur van de sierpleister sluit aan op de kleur van de gevelsteen van de bovenbouw van de bestaande appartementen. De kleur van de sokkel sluit dan weer aan op het gevelmetselwerk van het woonzorgcentrum.



De buitenruimtes en terrassen zijn zo ingeplant dat inkijk beperkt is en de privacy van de burens gerespecteerd wordt.

