

Dossiernummer intern: OMV_2024026069_068
Aanvraagnr.: 202468
Omgevingsnummer: OMV_2024026069

BESLISSING VAN HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN VOOR DE AANVRAAG VAN EEN OMGEVINGSVERGUNNING

Het college van burgemeester en schepenen heeft de aanvraag ingediend door Luc Neefs namens DCA NV gevestigd te Lilsedijk 50 te 2340 Beerse en namens DCA WOONPROJECTEN NV gevestigd te Industrielaan 41 te 2250 Olen ontvangen op 1 april 2024. De aanvraag werd vervolledigd op 8 mei 2024. Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 30 mei 2024.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein met als adres Brouwerijstraat 49 en 51, 3070 Kortenberg en met als kadastrale omschrijving (afd. 1) sectie B 172 V5, (afd. 1) sectie B 172 M5, (afd. 1) sectie B 172 A6, (afd. 1) sectie B 172 H5, (afd. 1) sectie B 172 T3 en (afd. 1) sectie B 172 Z5.

Het betreft een aanvraag tot het oprichten van een woningbouwproject met 17 wooneenheden na voorafgaandelijke sloop en een melding voor de exploitatie van luchtwaterwarmtepompen.

De aanvraag omvat stedenbouwkundige handelingen en de exploitatie van een of meerdere ingedeelde inrichtingen of activiteiten.

Het college van burgemeester en schepenen heeft deze aanvraag onderzocht, rekening houdend met de ter zake 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 en hun uitvoeringsbesluiten.

Advies omgevingsambtenaar

Planologische situering

Het projectgebied is gelegen in woongebied, vastgesteld volgens het gewestplan Leuven, goedgekeurd bij KB van 7/04/1977.

Het perceel is niet gelegen in een goedgekeurd ruimtelijke uitvoeringsplan (RUP).

Het perceel is niet gelegen in een goedgekeurde, niet-ervallen verkaveling.

Wetten, verordeningen en richtlijnen

Vlaamse codex ruimtelijke ordening & uitvoeringsbesluiten

Volgens artikel 1.1.4. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, gewijzigd door latere decreten, is de ruimtelijke ordening gericht op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling waarbij de ruimte beheerd wordt ten behoeve van de huidige generatie, zonder dat de behoeften van de toekomstige generaties in het gedrang gebracht worden. De ruimtelijke behoeften van de verschillende maatschappelijke activiteiten worden gelijktijdig tegen elkaar afgewogen worden, er wordt rekening gehouden met de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen ten einde hierdoor te streven naar ruimtelijke kwaliteit.

Verordeningen

De gewestelijke hemelwaterverordening 2023 inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing afval en hemelwater d.d. 10/02/2023;

Provinciale verordening met betrekking tot de afvoer van hemelwater d.d. 26/09/2023;

Gemeentelijk reglement d.d. 07-09-2009 betreffende de afkoppeling van regen- en afvalwater, berging en buffering bij bestaande woningen en het collectief plaatsen en beheren van individuele waterzuiveringsinstallaties;

Handhavingsreglement d.d. 07-09-2009 betreffende de afkoppeling van regen- en afvalwater, berging en buffering;

Regelgeving Archeologie nota

Conform artikel 5.4.1. tot 5.4.2. van het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013 is de aanvrager van een stedenbouwkundige vergunning of een verkavelingsvergunning verplicht om in bepaalde gevallen een bekrachtigde archeologienota toe te voegen aan de vergunningsaanvraag. Deze nota is het resultaat van een archeologisch vooronderzoek, waarvoor een erkend archeoloog moet worden aangesteld die een archeologisch vooronderzoek uitvoert en de archeologienota opmaakt. Die wordt dan ter bekrachtiging ingediend bij het Agentschap Onroerend Erfgoed of, indien van toepassing, de erkende onroerend erfgoedgemeente.

Overige richtlijnen en omzendbrieven

Omgevingsanalyse van de gemeente Kortenberg: visie en ontwerpend onderzoek naar plaats specifieke opdrachten en generiek beleid.

Monumentenplan gemeente Kortenberg: dit plan bevat een inventarisatie en waardebeoordeling van het bouwkundig erfgoed van de gemeente en kadert in het streven om waardevol erfgoed te vrijwaren. De ruimtelijke ordening houdt rekening met de waardevolle karakteristieken van het architectuurhistorisch erfgoed dat bepalend is voor het beeld en de identiteit van de gemeente.

De visienota kernversterking die als beleidsmatig gewenste ontwikkeling goedgekeurd werd door de gemeenteraad op 12 september 2022 en waarvan de bestendige deputatie formeel kennis heeft genomen op 27 oktober 2022.

Openbaar onderzoek

Volgens art. 11-14 van het besluit van de Vlaamse Regering van 27 november 2015 tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning dient deze aanvraag behandeld te worden volgens een gewone procedure. Bijgevolg is er openbaar onderzoek noodzakelijk.

Er werd een eerste openbaar onderzoek gevoerd van 9 juni 2024 tot en met 8 juli 2024. De aanpalers werden aangetekend aangeschreven. Er werden in totaal 18 onderscheiden bezwaarschriften ontvangen dewelke gezamenlijk ondertekend werden door 93 bezwaarindieners.

Er werd een aanvraag tot wijziging ingediend door de aanvrager op 26 augustus 2024 dewelke ingewilligd werd. Er werd een tweede openbaar onderzoek georganiseerd van 13 september 2024 tot en met 12 oktober 2024. Er werden tijdens dit openbaar onderzoek 3 bezwaarschriften ontvangen dewelke gezamenlijk ondertekend werden door 5 bezwaarindieners.

De gemeenschappelijke bezwaarpunten uit het geheel aan ingediende bezwaren worden gegroepeerd in volgende topics:

- mobiliteit
- dichtheid
- hinderaspecten
- water
- groen
- losse bezwaarpunten (niet behorende tot bovenstaande categorieën)

Bezwaren

A. Mobiliteit – Deze bezwaarpunten werden gegroepeerd en beoordeeld door de gemeentelijke mobiliteitsdienst.

Zichtbaarheid aan de in- en uitgang van het project

Bezwaar:

De beperkte zichtbaarheid voor uitrijdende auto's door de inplanting van gebouw A op de rooilijn vormt een veiligheidsrisico voor de voetgangers en de andere weggebruikers.

Antwoord:

De auto's die uit de ondergrondse parkeergarage komen zullen zich naar alle waarschijnlijkheid centraal in de in- en uitrijzone plaatsen om in zich in het verkeer te voegen. De zichtbaarheid op de rijweg en het voetpad is vanaf die opstelling zowel links als rechts voldoende.

Het wijzigen van de inplanting van gebouw A tot op dezelfde bouwlijn als gebouw B zou de zichtbaarheid vergroten en voornamelijk op de gebruikers van het voetpad links van het project.

Statuut van de straat

Bezwaar:

De Brouwerijstraat is een fietsstraat waar een snelheidsbeperking van 30km/u geldt. Door de nabije aanwezigheid van de school, handelszaken, het Administratief Centrum, de wekelijks markt... is er veel verkeer van auto's, fietsen en voetgangers.

De bezorgdheid gaat uit naar de veiligheid van de kinderen, ouders en leerkrachten die zich te voet of per fiets van en naar de school verplaatsen, naar het niet respecteren van de maximumsnelheid en naar het deels over het voetpad rijden van wagens bij het kruisen.

Er wordt eveneens in vraag gesteld of de straat de capaciteit heeft voor een verkeerstoename zonder dat ingrijpende infrastructuurwerken nodig zijn.

Antwoord:

Het bezwaar is voornamelijk gericht op het statuut van de straat (fietszone) en het al dan niet respecteren van de geldende verkeersregels. Het toezicht en de bijhorende handhaving zijn elementen waarop zeker moet worden toegezien maar maken geen deel uit van een bezwarend element.

De totale rijwegbreedte in de Brouwerijstraat bedraagt 5,10m (4,50m asfalt en 2x30cm vlakke betongoot). De gemiddelde rijwegbreedte van een weg ligt tussen 5m en 6m waarmee de Brouwerijstraat een aanvaardbare breedte heeft en er zich door de eventuele ontwikkeling geen ingrijpende weginfrastructuurwerken opdringen.

Toename van verkeer

Bezwaar:

Het project zal zorgen voor een toename van het verkeer met gevolgen qua veiligheid en verkeersoverlast in de Brouwerijstraat en de aanpalende straten.

Antwoord:

Tijdens de ruime ochtend- en avondspits is het gemiddeld aantal verplaatsingen op een werkdag in de Brouwerijstraat als volgt:

	Ochtendspits (7-9u)	Avondspits (16-18u)
auto en lichte vracht	327	273
fiets	174	84

Een raming van het aantal extra bewegingen op basis van de 17 voorziene wooneenheden levert onderstaande cijfers op:

	Ochtendspits (7-9u)	Avondspits (16-18)
auto en lichte vracht	24	28
fiets	7	8

De bijkomende bewegingen zijn in verhouding tot de bestaande bewegingen relatief laag.

Parkeren

Bezwaar:

De ondergrondse parkeergarage voor de bewoners houdt onvoldoende rekening met diverse leveranciers, post, pakjesbestellers, e.a. die van de ondergrondse parking maar weinig of geen gebruik zullen maken

en waardoor de verkeers- en parkeerdruk rondom het dorpscentrum enkel nog zou toenemen. In het project wordt geen rekening gehouden met bezoekers. Er zouden minstens 32 parkeerplaatsen vereist zijn en niet slechts 29 plaatsen zoals voorgesteld in het project. Dit kan enkel opgelost worden door het aantal wooneenheden te verminderen. Het parkeren kan naar elders worden verplaatst en van de risicovolle bouw van de ondergrondse parkeergarage worden afgezien. Bovengronds parkeren kan in de loods en binnen de appartementsblokken.

Antwoord:

Het aantal parkeerplaatsen in de ondergrondse parkeergarage voor zowel bewoners als bezoekers is redelijk en in overeenstemming met de gemeentelijke normeringen. De nabije parkings op het De Walsplein kunnen eveneens worden gebruikt voor bezoekers.

Ter hoogte van het project mag verkeer gelinkt aan leveringen voor bewoners van het project stilstaan op de rijweg tijdens het laden en lossen van goederen.

Het minimum aantal te voorziene parkeerplaatsen wordt bepaald door het aantal wooneenheden.

Het is niet aangeraden om de loods binnen het project te gebruiken als alternatief voor de ondergrondse parkeergarage. Hierdoor zou het autoverkeer in de binnenzone worden toegelaten wat zeker te vermijden is. De loods is in het project voorzien als ruime fietsenstalling. Binnen het huidige project is er geen alternatief om de fietsen te stallen.

Zachte verbinding

Bezwaar:

De geplande doorsteek in het binnengebied is enkel nuttig voor de bewoners van het woonerf. De bijkomende zachte verbinding tussen de Brouwerijstraat en de Leuvensesteenweg is momenteel niet echt dringend vermits de pas heringerichte Kerk- en Kloosterstraat en recent ook de Brouwerijstraat op een vrij vlotte en veilige wijze het dorpscentrum en de gemeenteschool tegenover de kerk kunnen bereiken. Een verduidelijking inzake het publiek/privaat statuut van het terrein is nodig. De breedte van de voorziene doorsteek is onvoldoende voor de brandweer.

Antwoord:

Op termijn kan deze aanzet worden doorgetrokken naar de Leuvensesteenweg en door voetgangers worden gebruikt als alternatief voor de Karterstraat en de Kerkstraat. Het uitbreiden van het bestaand netwerk aan trage wegen is een pluspunt. Echter zijn er weinig aantakmogelijkheden.

Het tegenstrijdige karakter van de toegang zoals omschreven in het project zorgt inderdaad voor onduidelijkheid over het statuut van de weg. Een éénduidig juridisch kader voor de weg moet voorafgaandelijk worden bepaald.

De breedte van de weg voor een voertuig zou minimaal 3 m moeten bedragen. De algemene norm van de brandweer stelt dat er een vrije doorgang (breedte en hoogte) van 4m nodig is. De brandweer zal bepalen of deze norm van toepassing is op het project.

Bijkomende bezwaren

Volgend op het tweede openbaar onderzoek werden er bijkomende bezwaren ingediend. De bezwaren met betrekking tot mobiliteit werden reeds beantwoord in het voorgaand punt 5.

B. Dichtheid - typologie

Bezwaren:

Het project wordt te groots opgevat in verhouding tot de beschikbare bebouwbare oppervlakte van het terrein.

De vastgestelde woningdensiteit in de algemene stedenbouwkundige verordening en de visienota kernversterking van 35 tot max. 40 wooneenheden per hectare wordt sterk overschreden. Aan deze dichtheid zijn maximaal 12-13 wooneenheden mogelijk. Het gaat niet op om te werken met een gemiddelde bouwbloktheid zoals de aanvrager aangeeft. 17 eenheden geven een onaanvaardbare dichtheid van 49 woningen per hectare. Een vermindering van het aantal wooneenheden kan het eenvoudigst worden bereikt door het schrappen van rijwoningen in tweede bouworde.

De draagkracht van de omgeving wordt overschreden. Quasi de hele buurt is bijgevolg de mening toegedaan dat een hoge verdichting van het binnengebied tussen de Brouwerijstraat en de Leuvensesteenweg zoals voorgesteld in de huidige context helemaal niet wenselijk is en dat het doortrekken van de karakteristieke gesloten bebouwing langs de noordzijde van de Brouwerijstraat als een volwaardig alternatief kan worden uitgewerkt.

We moeten vaststellen dat er in het huidige dossier nog steeds zeer diep in het binnengebied wordt gesneden om zo veel mogelijk te kunnen ontwikkelen en zonder voldoende rekening te houden met de huidige toestand en woongenot van de bestaande bewoners (waaronder bezwaarindiener) in de omliggende percelen. Het totaalproject voorziet in de inrichting van 17 woongelegenheden op een klein perceel van slechts 3.462 m² – zeker in vergelijking met de huidige situatie, waar op elke huisnummer momenteel één woning gebouwd is, is er een onaantvaardbaar grote stijging. De buurt kan dit niet dragen. Men dient een ander perceel op een andere locatie te zoeken om dergelijk grote ontwikkelingen te bouwen, hier kan het gewoon niet. Hoewel het centrum van Kortenberg in de beleidsvisie wordt bekeken als kernversterkend waar verdichting mogelijk is, kan dit geen 'carte blanche' betekenen. Het project en de buurt zou gebaat zijn met een verdichting aan de straatkant (Blokken A en B), maar de bijkomende Blok C die zeer diep in het binnengebied snijdt in tweede lijn, is er écht veel te veel aan. Quasi het volledige perceel wordt ook nog eens verhard. Er zal worden voorzien in een zeer dense bebouwing en dit heeft automatisch een zwaar verhogende impact op de woningdichtheid tot gevolg. De bouwdichtheid die men in dit project voorziet is veel groter dan wat volgens de huidige normen op dergelijke plaatsen nog aanvaardbaar is. In dit geval betekent dit 17 woningen op een perceel van 3.462 m². Omgerekend zijn dit maar liefst 49 woningen per hectare! Dit betekent een totale trendbreuk met de omgeving en is veel te dens. Dit klemt des te meer omdat het precies in een groen binnengebied is waar het project wordt voorzien en de bouwdichtheid enorm wordt verhoogd. De dichtheid van de gebouwen in het binnengebied, een woonlint van 8 woningen (werkmanshuisjes), sommige zijn amper 5meter breed. Maar samen vormen ze een gesloten lint van 46meter25. Waar zijn de groene rustpauzes tussen de woningen? De doorkijken om het aangenamer, groener en rustiger te houden? Bovendien bestaan de woningen uit 2 verdiepen en een zadeldak, en dit in een binnengebied, tweede bouworde, kan dit? Dit maakt dat het een heel groot, zwaar geheel wordt in een rustig, groen gebied. Het neemt de sfeer weg die er nu is. Het wordt een muur van 46,25meter breed en 10,55 meter hoog, in een binnengebied in het centrum van Kortenberg.

In de 'Verantwoordingsnota v/d architect' wordt zelfs gewag gemaakt van in totaal een 60-tal bijkomende wooneenheden, plus deze in voorliggend project ! In dat geval zou het aantal woningen binnen het bouwblok Brouwerijstraat-Kerkstraat-Leuvensesteenweg-Karterstraat door een stijging van +/- 70 naar +/- 150 meer dan verdubbeld worden ! Deze berekening is echter gebaseerd op een totaal onredelijke en bedrieglijke berekening van de woningdensiteit binnen het gehele bouwblok en dus bijgevolg vrij absurd. Er is in Kortenberg dus een ruim aanbod bouwgrond op goed gelegen locaties aanwezig om aan de woonvraag tot 2030 te voldoen. Er bestaat bijgevolg helemaal geen reden om het binnengebied Brouwerijstraat-Kerkstraat-Leuvensesteenweg-Karterstraat' vol te bouwen en zeker niet met een fel overdreven hoge densiteit !

De gehanteerde berekeningswijze inzake de woningdensiteit in de 'Verantwoordingsnota Architect' (blz. 19) is vrij absurd ... De densiteit betreffende deze bouwaanvraag moet logischerwijze bepaald worden binnen de grenzen van het bouwperceel nrs. 49-61 zelf (op 'kavel-niveau') en niet op basis van de totale oppervlakte van het bouwblok tussen Brouwerijstraat, Kerkstraat, Leuvensesteenweg en Karterstraat ! Op deze wijze misbruikt men immers de oppervlakte van gronden die aan derden toebehoren om de eigen véél te hoge densiteit te vergoelijken ... Hierbij rekent men het oppervlak van het bouwblok zelfs tot in de as van de omringende straten, hetgeen zowel bedrieglijk als misleidend is en waardoor men door een onrechtmatig bijkomend oppervlak uiteraard tot een lagere densiteit kan komen. Daaruit concluderen dat de 17 wooneenheden op de projectsite gerechtvaardigd zijn en dat er daarenboven in de toekomst nog eens 60 woningen kunnen bijkomen is dan ook geheel onterecht ! Het bijbouwen van een 80-tal woongelegenheden in het binnengebied zou ongetwijfeld tot een ongewenste verstedelijking van het dorpscentrum leiden en het binnengebied op zich geheel onleefbaar maken! Bij een dergelijke foutieve bepaling van het maximaal aantal wooneenheden voor het woningblok Brouwerijstraat, Kerkstraat, Leuvensesteenweg, Karterstraat zou men trouwens - door de bouw van een té sterk geconcentreerd aantal woningen op enkele percelen - aan andere omwonende eigenaars de kans ontnemen om óók bijkomende woongelegenheid te creëren omdat dan de maximumcapaciteit al bereikt zou zijn ... Dit zou bijgevolg niet logisch of eerlijk zijn en deze denkwijze moet dan ook resoluut worden verworpen.

Het spreekt voor zich dat dit serieus gepaard gaat met een verlies aan privacy, er hinder is inzake geluid, verminderd woongenot, inkijk, vergrote mobiliteit, omdat de ontwikkelaar zeer veel woningen pompt op een plaats die daar niet geschikt voor is. De draagkracht van de omgeving wordt overschreden.

We moeten vaststellen dat er in het huidige dossier nog steeds zeer diep in het binnengebied wordt gesneden om zo veel mogelijk te kunnen ontwikkelen en zonder voldoende rekening te houden met de huidige toestand en woongenot van de bestaande bewoners (waaronder bezwaarindiener) in de omliggende percelen.

De vrees leeft dat door het goedkeuren van het huidige bouwproject de weg geëffend wordt voor het volbouwen van het ganse binnengebied met (meergezins)woningen die er qua typologie helemaal niet thuis horen, hetgeen in feite neerkomt op een ongewenste verstedelijking van het dorpscentrum.

Bij de opmaak van de Omgevingsanalyse werd gesteld : 'De open ruimte is primair, de bebouwing secundair'. De dichtheid van de bebouwing in het voorgesteld projectgebied is echter buitensporig hoog tegenover deze van de omgeving. Men voorziet immers 17 wooneenheden op een terreinoppervlak van ongeveer 3390 m².

Bezwaar inzake verspringsing voorgevel appartementsgebouw B t.o.v. de bestaande bouwlijn. Hierdoor zou er een storende breuk in de bebouwing ontstaan en zou het uniforme uitzicht van de straat erg worden geschaad. Bedoelde verspringsing werd vermoedelijk bedacht om de gewijzigde in-/uitrit van de ondergrondse parkeergarage op een veiligere afstand van de Brouwerijstraat te brengen, maar hetgeen duidelijk nog onvoldoende is gezien er hierdoor weerom nieuwe risico's ontstaan ... Ook dit wijst er op dat het terrein in feite véél te klein is in verhouding tot het beoogde project !

De bewoningsdichtheid zou dan dus ~50 wooneenheden per hectare bedragen, wat érg veel is in vergelijking met de huidige bebouwde ruimte en waardoor het project zich uiteraard ook helemaal niet inpast in het huidige woonweefsel van Kortenberg-centrum. De draagkracht van de omgeving zou in ruime mate overschreden worden en dit zou voor de omliggende woningen tevens tot een wezenlijke vermindering van de woonkwaliteit leiden, hetgeen op basis van de geldende voorschriften en maatstaven geheel ontoelaatbaar is. In de Algemene Stedenbouwkundige Verordening staat daarenboven vermeld dat 'een nieuwe ontwikkeling deel uitmaakt van het omliggende en bestaande weefsel en de structuur ervan dient daarop te worden afgestemd'. Het is vrij duidelijk dat er hier onder meer qua woningdichtheid, bouwtypologie en groenvoorziening in het geheel niet aan wordt voldaan.

Een aaneenschakeling van acht eengezinswoningen in het binnengebied zorgt voor een massief gebouwenblok / muur van 47 meter lang met een nokhoogte van 11 meter. De hoogte is nog hoger dan de hoogte van het appartementsblok in het geweigerde project. Het huizenblok en de appartementsgebouwen aan de Brouwerijstraat passen niet in het omringende woonweefsel omwille van hun omvang en typologie. In straten met een éénheidsbebouwing en/of met een specifieke daktypologie dient de meest voorkomende dakvorm (=zadeldak) worden gevolgd. Hieraan wordt in het geheel niet voldaan. De gevels sluiten noch links, noch rechts aan op de bestaande aanpalende woningen. Langs beide zijden wordt een grote opening gelaten, waardoor iedere aansluiting onmogelijk wordt. De ontworpen kubusvormige gebouwen passen qua schaal en typologie totaal niet in het aanwezige straatbeeld. In schril contrast met de architectuur van de nabij gelegen kerk. Het ontwerp dient in zijn geheel te worden herbekeken zodat het straatbeeld in ons dorpscentrum niet abrupt zou worden onderbroken door een bouwwerk dat er om diverse redenen helemaal niet thuishoort.

Bij een eerste blik op de bouwplannen en 3D-tekeningen wordt meteen aangevoeld dat de voorziene meergezinswoningen qua inplanting, typologie en schaal helemaal niet passen tussen de bestaande omringende woningen met hun bijhorende groene tuinzones, die in traditionele bouwstijl (gelijkvloers, verdieping en pannendak) werden opgetrokken en reeds ettelijke jaren het dorpsbeeld in de Brouwerijstraat, Kerkstraat en Kloosterstraat bepalen. De coherente gesloten bebouwing langs de noordzijde van de Brouwerijstraat zou door dit project immers op een abrupte wijze worden doorbroken. Bovendien ligt het projectgebied op hooguit 50 meter van de neogotische O.L. Vrouwe-kerk (bouw 1771 en deels herbouwd 1914-1922) waarrond het centrum van Kortenberg is uitgebouwd en vanwaar de kubusvormige appartementsgebouwen te allen tijde onmiskenbaar als zeer storende 'zonevreemde' elementen zullen worden waargenomen. Het vertrouwd dorpsgezicht in het centrum zou daardoor vrij drastisch en geheel onnodig worden gewijzigd, hetgeen uiteraard onaanvaardbaar is. De beide woningblokken langs de Brouwerijstraat beantwoorden niet aan de gangbare normen.

Het project wijkt af van de gangbare afmetingen (bouwdiepte, hoogte, bouwlagen, minimale tuinzones, diepte terras...). De specificering van de afwijkingen wordt in de verdere beoordeling van deze vergunning opgenomen. Deze afwijkingen dragen mee bij tot een aanzienlijke schaalvergroting die niet acceptabel is. Er is geen enkele aanleiding om af te wijken van de standaard gehanteerde normen in Kortenberg. Wat betreft de woonblokken aan de straatzijde kan er perfect aangesloten worden aan kroonlijst en dakhelling van de aan te bouwen panden. De achterliggende inplanting van blok C zou de aanvrager moeten gebieden om reeds meer bescheiden afmetingen te hanteren. De creatie van zulk complex brengt een effectieve verandering van het vertrouwde, historische beeld van de straat teweeg. De stijl en typologie

is niet aangepast aan een omgeving die reeds decennia lang zijn kenmerkend traditioneel dorpsgezicht vertegenwoordigt. De maximale benutting van het perceel en de compleet alternatieve bouwstijl in vergelijking met de aanwezige bebouwing toont dat het concept hiermee geen afstemming of harmonie heeft maar zich enkel beroept op de eigen verlangens.

Het eerder voorziene appartementsgebouw C werd in het huidige project vervangen door acht rijwoningen. Dit betekent weliswaar zes wooneenheden minder, doch de totale lengte van de aaneengesloten woningen is praktisch gelijk aan deze van het voormalig blok C. De hoogte van de woningen zou echter 12 meter kunnen bedragen terwijl het platdak van blok C 'slechts' tot 10,13 meter reikte. Qua omvang vallen de rijwoningen dus nog nadeliger uit dan het eerder voorziene appartementsgebouw.

Anderzijds dient aangestipt dat op basis van de Omgevingsanalyse (Visie en Ontwerpend onderzoek - deel 3) de mogelijkheid dient onderzocht om binnen het bouwblok Leuvensesteenweg-Brouwerijstraat bijkomende oppervlakte te realiseren voor de handel. Ook hieraan wordt in dit project voorbij gegaan. De zijgevel van de eerste rijwoning (met 3 vensterramen) grenst zonder open ruimte aan de tuinzone bij appartementsgebouw A.

Op 12 september 2022 keurde de gemeenteraad van Kortenberg de visienota kernversterking goed als beleidsmatig gewenste ontwikkeling. Naar aanleiding van de niet aflatende druk op het woonweefsel tracht de visienota een antwoord te bieden aan de woonuitdagingen die zich vandaag de dag manifesteren, met in het bijzondere aandacht voor het versterken van de woonkernen en de bescherming van de open ruimte buiten de kernen. Het is geen geheim dat de wijzigende demografische eigenschappen van de bevolking met onder meer de vergrijzing en verkleining van de gezinnen een adaptief beleid vereisen. Bijkomende uitdagingen op vlak van klimaat, mobiliteit, economie... zorgen voor een complexe dossieraanpak waarbij de leefbaarheid van de mens in zijn omgeving minstens gewaarborgd en liefst versterkt wordt. De dichtheid speelt hierbij vanzelfsprekend een belangrijke rol. De visienota heeft maximale dichtheden bepaald naargelang de afstand tot voorzieningen en mobiliteitsknooppunten. De hoogste aanvaardbare dichtheid op grondgebied Kortenberg werd vastgesteld op 40 woningen per hectare. Deze hoogste aanvaardbare dichtheid wordt overschreden met 9 wo/ha, hetzij met 20%. In een eerdere fase werd een aanvraag tot omgevingsvergunning voor de sloop van de bebouwing en oprichting van 27 woongelegenheden geweigerd door het college van burgemeester en schepenen en ongunstig geadviseerd door de POA in de beroepsfase (het beroep werd na ongunstig advies van de POA ingetrokken). Niettegenstaande de huidige aanvraag een vermindering met tien woongelegenheden omvat ten opzichte van de toenmalige vergunningsaanvraag blijft de dichtheid een heikel punt. Met het verminderen van het aantal woongelegenheden wordt verkeerdelijk de perceptie gewekt dat er een voldoende inspanning wordt geleverd naar een aanvaardbare dichtheid, maar in het besef dat zelfs na het verminderen van het aantal woongelegenheden met tien entiteiten de aanvraag nog steeds de minimale gehanteerde dichtheden ruimschoots overschrijdt, zegt dit meer over de absurditeit van de oorspronkelijke vraag en maximalistische intenties van de aanvrager, dan over de aard en vergunbaarheid van de inspanning. De aanvrager is bekend met de gangbare richtlijnen en gehanteerde densiteiten binnen de gemeente. In een poging om binnen aanvaardbare afstandsregels t.o.v. omliggende percelen toch een hogere dichtheid te kunnen voorzien, worden de eengezinswoningen met een zeer beperkte breedte ontwikkeld (meerdere woningen hebben een binnenmuurse breedte van slechts 4m70 (buitenmuurs 5m05), wat ver onder de aanvaardbare gevelbreedte van 6m ligt en gewoonweg niet acceptabel is. Desondanks tracht men in de aanvraag met alle mogelijke verantwoordingsmotieven een hogere dichtheid te vergoelijken. Een welgekomen terminologie die te pas en te onpas wordt aangewend in dezer is de motivatie op basis van een 'optimalisatie van het ruimtelijk rendement' (motivatie nota p. 19). Het beleidsplan ruimte Vlaams-Brabant geeft een definitie van ruimtelijk rendement: 'Mate waarin een oppervlakte ruimtebeslag wordt gebruikt voor maatschappelijke doeleinden. Ruimtelijk rendement ontstaat wanneer meer activiteiten op eenzelfde oppervlakte georganiseerd worden zonder afbreuk te doen aan de leefkwaliteit (p.265).' Huidige aanvraag focust uitsluitend op het voorzien van woongelegenheden. Er wordt niet voorzien in alternatieve functies of voorzieningen waardoor de vraag zich ernstig stelt waarin de ruimtelijke meerwaarde van het project bestaat t.o.v. de omgeving. De overbezetting van het terrein is een onweerlegbaar feit dat de leefbaarheid en leefkwaliteit ongunstig beïnvloedt. Het vastleggen van een dichtheidsmaximum heeft tot doel een bovengrens van een aanvaardbaar niveau te bepalen, de leefbaarheid en -kwaliteit indachtig. Deze bovengrens met de voeten treden gaat voorbij aan het doel ervan. In dit opzicht blijft ook de visie tegenover de vorige vergunningsaanvraag ongewijzigd waardoor de toenmalige bevindingen worden hernomen. 'Er dient vertrokken te worden vanuit de eigenheid van het perceel en niet vanuit een economische logica met gebouwen die op zichzelf staan en hier bijgevolg niet op inspelen. Hoewel het versterken van de kernen als een noodzakelijkheid aanzien moet worden, is het belang van de bescherming van de leefbaarheid een even essentiële noodzakelijkheid. De leefbaarheid betreft een samenhang van diverse factoren die elk meerdere facetten van een duurzame, ruimtelijke ontwikkeling belichten. Men moet streven naar een verhoging van het ruimtelijk rendement wat een intensivering en optimalisering van het reeds aanwezige

ruimtebeslag betekent maar dan wel enkel in dien verstande dat er hierbij geen afbreuk wordt gedaan aan de leefbaarheid en dit zowel binnen het project an sich als voor de omgeving. Het is met andere woorden de bedoeling om kwaliteitsvol te verdichten om de leefbaarheid niet onder druk te zetten. In deze optiek dient een ontwikkelingsaanvraag steeds vanuit diverse hoeken bekeken te worden: voorzieningenniveau, mobiliteitsimpact, impact op de open ruimte, meerwaarde voor de omgeving, participatie van buurtbewoners, duurzaamheid, culturele geschiedenis... De noodzakelijke verdichting moet de eigenheid van onze woonkern versterken. De aanvrager hanteert een alternatieve berekeningswijze van de densiteit op woonblokniveau om een gunstiger getal te bekomen waarbij de grenzen van het woonblok worden gelegd op de assen van de omsluitende straten (Leuvensesteenweg, Karterstraat, Brouwerijstraat, Kerkstraat). Dit gebied sluit ca. 3,8 hectare in. Het projectgebied zelf beslaat een oppervlakte van 34a85ca. Het ontwerp beleidsplan Ruimte Vlaams-Brabant hanteerde de definitie van woningdichtheid als "het aantal wooneenheden per oppervlakte-eenheid, uitgedrukt per hectare. De dichtheden worden berekend aan de hand van het gedeelte van het betrokken perceel dat zich binnen woongebied bevindt." Deze definitie wordt ook binnen de gemeente Kortenberg gehanteerd en diende tevens als basis om de richtinggevende densiteit van 40 woningen per hectare op deze locatie te bekomen. Bij toepassing van de definitie bereikt men een dichtheid van 49 woningen per hectare. Het benutten van de potenties van de doelparcels lijkt ingegeven te zijn door een economische winstmaximalisatie met een onvoldoende aandacht voor de duurzaamheid en leefbaarheid binnen en rond het project, getuigen ook het streven naar de maximale invulling van de verharde en bebouwde zones. Er is te weinig aandacht geboden aan het collectieve groen, noch aan het bestaande groen op het eigen terrein. Er wordt volledig voorbijgegaan aan de ruimtelijke kwaliteit die het groen kan bieden. De aanvrager geeft aan het groene binnengebied als groene kwaliteit te behouden voor de omwonenden. De voorliggende plannen staan hier lijnrecht tegenover. Ook de zelfverklaarde stelling dat de bovengrondse volumes compact ontworpen zijn, strookt niet met de werkelijkheid waar naast de insnijding diep op het terrein ook de woningen aan de straatzijde qua afmetingen afwijken van de gehanteerde normen. Binnengebieden zoals deze hebben een sterk strategisch karakter. Ze maken de overgang tussen de as van de steenweg en de dorpsstraten. Omwille van dit strategische karakter dienen de kwaliteitsvoorwaarden hoog te zijn wat betreft oa. de schaal van de bebouwing, geleiding van de gevels, (visuele) linken en (fysieke) doorsteken als dragers voor groene binnengebieden, het behouden en versterken van bestaand groen (vanuit beeldkwaliteit en biodiversiteit), de inplanting van de bebouwing afstemmen op bestaand groen en vermenging van buurtondersteunende functies. Het moge gezegd dat de aanvraag neigt naar een verstedelijking van Kortenberg, die vooreerst niet nodig is en die bijkomend niet aanvaardbaar is. Terwijl een stedelijke omgeving een bepaalde dichtheid kan verdragen, kan dit indien toegepast in een gemeentelijke context immers te belastend zijn en de leefbaarheid aantasten. Woningkwaliteit en leefbaarheid zijn namelijk onlosmakelijk verbonden met een verhoging van de dichtheid.' Wat betreft de typologie wordt de omgeving hoofdzakelijk gekarakteriseerd door een aaneenschakeling van arbeiderswoningen met de klassieke vormgeving van twee woonlagen onder een hellend dak, in het bijzonder aan de projectzijde van de Brouwerijstraat. De dwarse inplanting van een huizenrij in de diepte van het perceel steekt in de eerste plaats af tegenover de courante inplanting binnen de omgeving, alsook vormt het geheel met behoud van de fietsstalling en de moderne woonblokken aan de straatzijde voor een weinig harmonieus geheel. Het straatbeeld en historische karakter van deze centrumstraat met de directe nabijheid van de kerk gebieden ontwikkelingen tot een zekere neutraliteit en herkenbaarheid, alwaar het in onderhavig project volledig aan ontbreekt. Dat economische aspecten een belangrijke factor zijn, is een vanzelfsprekendheid en moet ook niet in negatief daglicht worden gesteld, maar de economische motieven mogen geen uitgangspunt, noch leidraad betekenen binnen een bouwproject dat mee het centrumgebied van de hoofdgemeente zal bepalen. De voorgeschiedenis van het projectgebied en de eerder gevoerde communicatie en afgeleverde weigeringen geven de aanvrager een handleiding om de ontwikkeling aan te vatten. Niettegenstaande blijft in huidige aanvraag een winstmaximalisatie van het gebied een uitgangspunt. Het moet gezegd dat de aanvrager inspanningen heeft geleverd. Zo kan uit het aanvraagdossier afgeleid worden dat de aanvrager wel degelijk rekening houdt met verscheidene aspecten uit de gehanteerde BGO. Het is echter duidelijk dat de aanvraag bepaalde quota aan woonentiteiten wenst of moet bereiken. Kernversterking wordt niet geënt op een verdichting tot (boven) de maximale woondichtheden, maar des te meer op een verveving van functies, met respect voor de omgeving en met een gezonde groenblauwe dooradering. Veeleer dan een gegrond aangrijpingspunt voor een insnijding van het perceel zorgt de sloop van de oostelijke gebouwen voor een wenselijke herademing van de ruimte en een opportuniteit om het *beter te doen* dan in het verleden. Het kan de aanvrager verweten worden om zich te schikken in een tunnelvisie met uitsluitend een focus op de functie wonen, daar waar in eerdere ontwerpen ook andere functies werden voorzien, een focus die getuigt van een gebrek aan een toekomstgerichte visie die een meerwaarde kan zijn voor het project én de gemeente.

C. Hinderaspecten – de bezwaarpunten met betrekking tot hinderaspecten belichten aspecten van privacy, afname lichtinval, geluidsoverlast, veiligheid... De hinderaspecten met betrekking tot verkeer worden hierbij niet herhaald aangezien deze punten werden belicht bij de mobiliteitsaspecten. Hinderaspecten met betrekking tot waterhuishouding worden apart behandeld in een volgend topic.

▪ **Gezondheid**

Er zijn zeer hoge gezondheidsrisico's voor omwonenden, voorbijgangers en werknemers van de sloop-en bouwwerken indien verplichtingen en aanbevelingen vermeld in het sloopopvolgingsplan en asbestinventaris niet op ernstige wijze worden opgevolgd. Teneinde de buurtbewoners toe te laten dat zij mee kunnen (op)volgen dat deze werken die een hoog gezondheidsrisico meebrengen voor de omgeving worden uitgevoerd zoals voormeld vragen wij dat aan de verantwoordelijke van de sloop-en bouwwerken wordt opgelegd om de buurtbewoners (waaronder te verstaan minstens de bewoners van de Brouwerijstraat, de Kerkstraat, de Karterstraat en alle aangrenzende percelen gelegen langs de Leuvensesteenweg) voorafgaand aan de verwijdering van de asbesthoudende materialen en de uiteindelijke sloopwerken volledig te informeren over de exacte timing, omvang en vooruitgang van de voornoemde werken, desgevallend via een te organiseren publieke informatievergadering.

Is er reeds een analyse gemaakt van de ondergrond. Daar er vroeger een wasserette op deze grond aanwezig was, zal de ondergrond wel vervuild zijn.

Aanwezigheid van asbest / gevaarlijk chemisch afval. Hier moet de nodige aandacht aan gegeven worden en van nabij worden opgevolgd.

Gezondheidsrisico's door de inplanting van een hoogspanningscabine in gebouw A. Deze dient op een meer afgezonderde en volgende afgeschermde locatie worden ondergebracht.

Er werd een verplicht sloopopvolgingsplan toegevoegd aan de aanvraag tot omgevingsvergunning. Bijkomend werd een destructieve asbestinventaris toegevoegd. Bij een sloop dient de aanvrager zich te houden aan de richtlijnen die werden opgegeven in voormelde documenten. Vooraleer te starten met de afbraakwerken dienen de constructies volledig ontruimd te worden. De afvalstoffen dienen op een wettelijke manier en geselecteerd te worden ingezameld, gesorteerd en afgevoerd overeenkomstig het Uitvoeringsplan Milieuverantwoord materiaalgebruik en afvalbeheer in de bouw. Bijzondere aandacht moet besteed worden aan gevaarlijke en asbesthoudende afvalstoffen waarbij beroep gedaan moet worden op erkende en/of vergunde vervoerders en verwijderaars. Gezien asbestverwijdering een gevoelig thema is dat mogelijk risico's inhoudt wanneer de verwijdering niet conform de maatregelen gebeurt, is het zinvol om de omwonenden op de hoogte te houden van de uitvoering der sloopwerken.

Perceel 1 B 275 M5 is ingevolge de historische bedrijfsactiviteiten op het terrein gekend als risicoground:

Rubriek	Omschrijving	Categorie
41.4	Chemisch reinigen, voorbehandelen en behandelen van textiel en textielveredeling	
41.4.1°b)	5 kW tot en met 100 kW, wanneer de inrichting volledig of gedeeltelijk is gelegen in een gebied ander dan industriegebied	B
59.8	Chemisch reinigen met gebruik van organische oplosmiddelen	
59.8.	Chemisch reinigen alle industriële of commerciële activiteiten waarbij VOS worden gebruikt in een installatie voor het schoonmaken van kleren, meubelstoffen en soortgelijke consumptiegoederen, met uitzondering van het handmatig verwijderen van vlekken in de textiel- en de kledingindustrie	A

Vlaanderen wil dat alle historisch verontreinigde gronden tegen 2036 gesaneerd zijn of op zijn minst in de saneringsfase zitten. In het Bodemdecreet zijn reeds meerdere verplichte onderzoeksmomenten voorzien waarbij een oriënterend bodemonderzoek moet worden opgemaakt:

- bij overdracht van een risicoground;
- bij stopzetting/sluiting van een risico-inrichting;
- periodiek bij actieve risico-inrichtingen (Vlarebo-categorie 'A' of 'B').

Om de doelstelling van onderzoek en bodemsanering van de gronden met historische bodemverontreiniging, in casu het geval, tegen 2036 te realiseren, is in het Bodemdecreet een verplicht onderzoeksmoment opgenomen. Voornoemd risicoperceel is een risicoground waarop risico-inrichtingen met kenletter 'A' en 'B' werden geëxploiteerd, met aanvang van de exploitatie vóór 29 oktober 1995. Het oriënterend bodemonderzoek en het verslag ervan moest uiterlijk 31 december 2023 ingediend worden

bij OVAM. Tot op heden is OVAM niet bekend met een oriënterend onderzoek, een verslag werd niet ontvangen. De eigenaar is m.a.w. verplicht om zich in regel te stellen.

De uitvoering van de werken zal gepaard gaan met een aanzienlijk grondverzet. In de aanloop van een eerdere vergunningsaanvraag en in naleving van de regelgeving inzake grondverzet werd op de betrokken projectpercelen in 2012 een onderzoek gevoerd naar de bodemkwaliteit door een bodemsaneringsdeskundige. De geldigheidsduur van dit verslag is verstreken. Vooraleer uitgegraven bodemmaterialen worden vervoerd of gebruikt zal een nieuw technisch verslag opgemaakt moeten worden.

Indien de bouwheer de geldende regelgeving m.b.t. risicogronden en grondverzet naleeft, dient er geen negatieve impact bij derden verwacht te worden.

Er zijn geen gekende gezondheidsgevolgen door de aanwezigheid van een elektriciteitscabines nabij of in woongebouwen. Het voorzien van een hoogspanningscabines binnenin de gecreëerde volumes is een regelmatig wederkerend gebruik dat voor advies wordt afgetoetst met brandweer en nutsmaatschappij. Er is tot op heden geen aanleiding om hier sceptisch tegenover te staan.

- **Schade**

De daling van het grondwaterpeil door zware bemalingswerken zullen een impact hebben op de stabiliteit van de ondergrond, waardoor schade kan ontstaan aan de omliggende woningen. We vragen dat aan de verantwoordelijke van de sloop-en bouwwerken wordt opgelegd om de buurtbewoners (waaronder te verstaan minstens de bewoners van de Brouwerijstraat, de Kerkstraat, de Karterstraat en alle aangrenzende percelen gelegen langs de Leuvensesteenweg) voorafgaand aan de verwijdering van de asbesthoudende materialen en de uiteindelijke sloopwerken volledig te informeren over de exacte timing, omvang en vooruitgang van de (bemalings)werkzaamheden.

Wat met risico op schade / barsten aan onze huizen? Is hier een schadevergoeding voorzien? Zal er een plaatsbeschrijving van de huizen worden gedaan voordat de werken aanvatten? Wat met de bestaande bomen / beplanting / hagen in onze tuinen? Zullen deze het overleven? Is hier een schadevergoeding voorzien?

Naast enerzijds de permanente geluidshinder (pompen) bestaat er anderzijds ook reëel risico voor het optreden van schade aan of verzakking van gebouwen die zich binnen een straal van zelfs tientallen meter buiten de werf bevinden.

Afgezien van de te verwachten problemen door de toepassing van bronbemaling houden ook de bij de machinale graafwerken en de bouw van keerwanden veroorzaakte trillingen een reëel risico op barstvorming en/of verzakking in. Wij pleiten er bijgevolg eerder voor om de parkeergarage op een voldoende grote en veilige afstand van de aanpalende woningen Brouwerijstraat nrs. 45 en 65 in te planten of er beter zelfs helemaal van af te zien zodat schade bij de uitvoering van de graaf- en funderingswerken kan worden voorkomen. Net zoals inzake de bronbemaling rekenen wij er ten stelligste op dat de graaf- en funderingswerken in voorkomend geval met de nodige vakkundigheid en met respect voor de omliggende eigendommen worden uitgevoerd en ook nauwgezet worden opgevolgd.

De bemaling zit niet in huidige aanvraag vervat en zal in een afzonderlijke aanvraag gebeuren. De aanvrager benoemt wel reeds de mogelijke effecten van de bemaling en de impact op de aanwezige bomen. De parkeerkelder reikt zowel aan de linker als aan de rechterzijde tot aan de perceelsgrenzen. De vloerpas van de kelder bevindt zich 3m24 onder de nulpas. De gemiddelde grondwaterstand wordt aangegeven tussen 2m50 – 3m50. Om de directe impact van de grondwaterverlaging op zettingen, migratie van grondwaterverontreiniging, verzilting of verdroging... te bepalen dient een omstandige bemalingsstudie uitgevoerd te worden die in huidige aanvraag niet werd toegevoegd. Hieruit kan het debiet, de invloedstraal en het zettingsrisico worden ingeschat en kan worden afgeleid of er beheersmaatregelen moeten worden opgelegd. Bovendien is het zinvol om bij de aangrenzende woningen een plaatsbeschrijving met stabiliteitsonderzoek te laten doorvoeren door een erkende stabiliteitsingenieur, wat trouwens telkens door de gemeente opgelegd wordt in bemalingsdossiers.

- **Geluid**

Grondbemaling veroorzaakt veel lawaaihinder. Daarover stelt het dossier niet gerust: "ook de installatie van een pomp voor de bemaling veroorzaakt geluid", "bepaalde installaties, zoals voor de bemaling, draaien 's nachts verder", en dat dus gedurende minstens een jaar... De omwonende moeten vooraf nauwgezet geïnformeerd worden en inspraak krijgen zodat de bemalingsactiviteiten bepaalde geluidsdrempels niet overschrijden en/of niet mogen plaatsvinden op bepaalde dagen en/of tijdstippen.

Bij eventuele vergunning is het een voorwaarde om de buitenunits te voorzien van een geluidswerende omkasting.

De stilte die nu heerst in het binnengebied zal vervangen worden door het lawaai van 17 warmtepompen.

Naast enerzijds de permanente geluidshinder (pompen) bestaat er anderzijds ook reëel risico voor het optreden van schade aan of verzakking van gebouwen die zich binnen een straal van zelfs tientallen meter buiten de werf bevinden.

Alle in het project voorziene woongelegenheden zouden worden uitgerust met zones waarin de technische installaties worden ondergebracht en die overal bovenop de daken worden gemonteerd. Meer bepaald gaat het over 9 units op de appartementsgebouwen en 8 stuks langs de westkant op de rijwoningen. Het gaat hier meer bepaald om buiten-units met verwarmings- en/of koelgroepen (warmtepompen), ventilatiegroepen, e.a. waarvan de ervaring leert dat deze, ongeacht of zij al dan niet van een geluidsarm type zijn, door het voortdurend doordringend gezoem voor de ruime omgeving (vooral 's nachts en op zomeravonden) hoe dan ook zeer storend zijn ! De veroorzaakte geluidshinder wordt nog versterkt doordat zij onafgeschermd op de hoge daken worden gemonteerd ; een schamel 'groenscherm' zou hier ook maar weinig aan verhelpen ! Vooral de uitmonding van het ventilatiesysteem van de ondergrondse parkeergarage wordt, in vergelijking met een eerder project op deze plaats (aanvraag omgevingsvergunning OMV_2021113231), thans op een afstand van amper 6 meter vanaf de perceelsgrens voorzien. Het hoeft geen betoog dat deze schikking permanent ernstige hinder vanwege rookgassen en geluid met zich zal brengen. Dit geldt evenzeer voor de eerste rijwoning gezien bedoelde ventilatiegroep zich vlak op de scheiding tussen tuin en ondergrondse parkeergarage zou uitmonden ... Wij zijn de mening toegedaan dat dergelijke inrichtingen (zoals voorgeschreven) in het bouwwerk worden geïntegreerd of minstens op meer afgeschermd plaatsen dienen te worden voorzien opdat de hinder voor de buurt binnen aanvaardbare perken zou kunnen blijven.

En zeker niet onbelangrijk : veelal van 's ochtends vroeg tot de avond, het te verwachten kenmerkend zeer storend 'werflawaai' vanwege de eigenlijke bouwwerken met het bijhorend werfverkeer, waardoor de vredige rust in het ganse binnengebied - ook in het dorpscentrum met omgevende straten - en dit gedurende minstens een paar jaar (!!!) zeer ernstig zou worden verstoord !

De geluidshinder die ontstaat bij de uitvoering van bouwprojecten zijn van tijdelijke en dus voorbijgaande aard. Deze werken zijn tevens onderhevig aan het politiereglement waarbij de toepasbare geluidsnormen dienen te worden gerespecteerd. In alle redelijkheid kan er dan ook verwacht worden dat deze geluidsoverlast waar mogelijk beperkt zal worden in tijd, de aanvrager heeft er immers eveneens alle belang bij dat de werken niet langer aanslepen dan nodig. Wat betreft de structurele geluidsoverlast kan er worden gekeken naar de technische installaties die worden voorzien in en op het gebouw en de overlast die de plaatselijke bevolkingstoename met zich meebrengt. Volgens het politiereglement zijn hier reeds beperkingen opgelegd wat betreft de uren waarbinnen werkzaamheden dienen te gebeuren.

Bij de plaatsing van warmtepompen dient de milieuwetgeving gerespecteerd te worden. Alle noodzakelijke maatregelen dienen genomen te worden om geluidsoverlast voor de omwonenden te beperken. De milieukwaliteitsnormen voor geluid in open lucht zoals bepaald in Vlare II mogen niet overschreden worden.

Buitenbouwse, technische installaties moeten zich maximaal verwijderen van de nabijgelegen woningen. Alle technische installaties moeten akoestisch worden geïsoleerd, alle mechanische ventilatie moet aan laag debiet gebeuren, er moeten geluidsdempers geplaatst worden op alle roosters. De exploitant dient ten allen tijde te voldoen aan de Vlare-normen inzake geluid en trillingen. Volgende richtwaarden zijn van toepassing: 45 dB(A) overdag, 40 dB(A) 's avonds en 35 dB(A) 's nachts. De exploitant dient te voldoen aan deze normen, en dit ongeacht de periode en ongeacht de werkingsregimes van alle bestaande ventilatiesystemen en buitenunits (van de warmtepompen). Er worden geen geluidsmilderende factoren voorgesteld.

Wat betreft geluidsoverlast van de bemaling bestaan er vandaag geluidarme pompen. In een dichtbebouwde omgeving is het steeds aangewezen om de minst geluidsbelastende optie te verkiezen. Dit zal beoordeeld en opgelegd worden bij een eventuele bemalingsaanvraag.

- Privacy

De afstand tussen de achtergevels in het geplande woonerf en deze van de bestaande woningen in de Kerkstraat is niet voldoende om privacy te garanderen. De geplande acht aaneengeschakelde eengezinswoningen hebben op de 1^e verdieping vensters naar de tuinen van de Kerkstraat waardoor ze

volledig inkijk krijgen in deze woningen. In het dak kunnen zonder vergunning dakvensters worden aangebracht.

Dakterrassen kunnen niet worden gebouwd. Zij geven aanleiding tot vrije inkijk over de ruime omgeving. Dit is een grove schending van de privacy ten opzichte van de omliggende eigendommen.

De visuele impact in de tuinzones voor de bewoners van de Kerkstraat zal heel ingrijpend en zeer storend zijn. Om dit te voorkomen heeft de bouwfirmma vermeld dat er een groenscherm met bomen zal geplaatst worden zodat de inkijk miniem wordt. Nieuwe bewoners misschien niet opgezet zijn met zulk groenscherm. Na aanplanting zal het wel enkele tientallen jaren kunnen duren voordat zulk groenscherm tot volledige wasdom is en zijn uiteindelijke nut zal hebben. Een dergelijk groenscherm enkel in de lente en in de zomer een scherm zal zijn. Als de bladeren van de bomen vallen zal er geen scherm meer zijn.

Het beperkte groen (boom) dat wordt voorzien voldoet niet om inkijk bij bezwaarindiener te vermijden.

Bezwaarindiener geniet nu van een rustig woongenot en privacy, dit zal ernstig worden verstoord in de toekomst. De gebouwen worden op vele plaatsen tot te dicht op de perceelsgrens voorzien. Dit om te maximaliseren. Zeker voor de woningen in Blok C is dit zeer problematisch, omdat er een grote impact is op het binnengebied. Dit project zal veel hinder met zich meebrengen: inkijk, verlies aan privacy, geluidshinder, noem maar op. De aanvraag moet qua ruimtegebruik worden afgestemd op de reeds bestaande situatie, en niet omgekeerd. Ik merk daarnaast op dat er bovendien een onvoldoende groenbuffer tussen de huidige bestaande bebouwing en het aangevraagde wordt voorzien. De aanvrager tracht een doekje voor het bloeden boven te halen door in zijn nota te omschrijven dat er in de tuinzones een 'groenscherm' zal worden aangeplant. Een simpele blik op de plannen leert ons dat deze manifest niet afdoende is: men voorziet een dun haagje langsheen de perceelsgrens en een handvol bomen richting de bewoners van de huizen richting de Kerkstraat en Leuvensesteenweg en mijn tuin. Dit volstaat ten eerste geheel niet om ernstige inkijk te vermijden, waardoor mijn privacy te grabbel wordt gegooid.

Maar voornamelijk de 8 voorziene rijwoningen in het achtergebied over een lengte van bijna 50 meter en met maar liefst 40 beglaasde geveldelen van vooral woon- en eetplaatsen op het gelijkvloers en slaapvertrekken op de verdieping is er vrijwel permanent een directe inkijk in de omliggende tuinen en binnenkoeren, dit vanop een afstand van amper 12 meter ! Alhoewel er langs de westzijde van de rijwoningen op het zolderniveau (met polyvalente ruimten) geen dakvlakramen e.a. zijn voorzien, belet niets de toekomstige eigenaars om deze naar eigen inzicht alsnog aan te brengen. Het is dan ook wat naïef om te stellen dat er vanaf de 2e verdieping (daken met een nokhoogte mogelijk tot 12 m !) geen mogelijkheid tot inkijk bij de burens bestaat ! Er worden her en der groene buffers voorzien teneinde de privacy te garanderen maar een beukenhaag en een bomenrij volstaan daartoe echter niet. Het zou immers ook veel te lang duren eer het beoogde effect zou bekomen worden.

Het appartementsgebouw A heeft vanwege de talrijke beglaasde delen en de inpandige terrassen immers in alle richtingen uitkijk over vrijwel geheel onze eigendom, evenals op de tuinen en de achtergevels van de nabije woningen in de Brouwerij-, Kerk- en Karterstraat. Hetzelfde geldt langs de noordzijde voor het appartementsgebouw B.

De vrees voor privacy-hinder heerst in hoofdzaak ten opzichte van de woningen langsheen de Kerkstraat. Deze vrees kan als gegrond worden beschouwd. De ééngezinswoningen worden ingeplant in achterliggende orde. Een achterliggende inplanting gebiedt op z'n minst een voldoende afstand tot de perceelsgrenzen en een meer bescheiden kroonlijst- en nokhoogte dan voorgesteld. Waar de afstand tot de omliggende perceelsgrenzen tot een minimale afstand van 12m wordt beperkt, worden de eengezinswoningen voorzien van een kroonlijsthoogte van 5m95 boven de vloerplas. Door deze hoogte zal een ruimere afstand van de perceelsgrens essentieel zijn, of dient men de bouwhoogte te beperken. Ook de gevelbreedte van 50meter is niet wenselijk in het binnengebied. Daar waar in de BGO voorgesteld wordt om bij projecten met gevelbreedtes van meer dan 30meter een onderbreking te voorzien en een hoogstam aan te planten wordt hier volledig aan voorbij gegaan. Het voorgestelde is niet aanvaardbaar. Ook binnen de ontwikkeling zelf wordt voorbij gegaan aan het nodige respect voor privacy van de toekomstige bewoners. Zo wordt gebouw C neergepoot op een afstand van slechts 12m10 tot de achtergevel van gebouw A. Naast het ingesloten gevoel is dit een flagrante privacyschending en een beknutting van de tuinzone voor de bewoners van bouwblok A. Temeer omdat in de zuidgevel van gebouw C gevelopeningen zijn voorzien die recht uitkijken in de achtergevel van blok A (en omgekeerd). Als men de gangbare afstandsregels volgt, dient gebouw A over een tuinzone van 12m te beschikken en dient gebouw C op minstens 12m achter deze tuinzone te worden voorzien waardoor een afstand van minstens 24m tussen de gevels van beide woningen moet behouden blijven. Dit zou ook voor meer openheid kunnen zorgen voor de buurtbewoners. Er zijn onvoldoende maatregelen genomen om de privacy te beschermen.

- Lichtinval

De aaneenschakeling van huizen in het binnengebied met een nokhoogte van elf meter beperken de tuinen en aanliggende eigendommen qua lichtinval waardoor er enkele uren per dag zon in tuin en leefruimte verloren gaat.

De geplande aanplantingen zorgen er voor dat de bewoners van de nieuwe woningen veel te weinig daglicht binnenkrijgen, zeker op het gelijkvloers. Ook hebben zij een mini-tuintje, daar is zeker niet voldoende wooncomfort gegarandeerd. Ik stel mij ernstige vragen bij de wettelijkheid van bepaalde beplantingen met hoogstammige bomen: staan die wel op de wettelijke afstand van de perceelsgrens?

De bomenrij zou ook het zonlicht van de nieuwe woningen in het binnengebied volledig ontnemen.

De tuinzones van de woningen aan de Kerkstraat zijn oostwaarts gericht. De inplanting van gebouwenrij C beneemt met zijn overdreven nokhoogte van 10m90 boven nulpas de opkomende zon voor deze tuinen. Deze lichtinval zal bijkomend niet worden gefaciliteerd door een inplanting van de milderende bomenrij langsheen de westelijke perceelsgrens. Hoogstambomen moeten op minstens 2m van de perceelsgrens worden aangeplant. De tuinzones van de woningen aan de Karterstraat zijn westwaarts gericht, de afstand van het gebouw tot de dichtstbijzijnde tuinen van de Karterstraat is voldoende groot. Door de beperkte tuinzone zullen de bomen vermoedelijk regelmatig gesnoeid of klein gehouden worden zodat de bewoners van de nieuwe woningen voldoende daglicht (avondzon) in de woning kunnen krijgen, wat dan weer nadelig is voor de inkijk. Door de gesloten typologie van de woningen zal dit de enige gevel zijn die zonlicht kan binnenlaten in de woningen. Bij andere typologieën kunnen hoogstammen een verkoelend effect hebben mits deze op strategische plaatsen voorzien worden.

- Verlichting

Zo zou onder meer de verlichting binnen de appartementen en vooral deze van de rijwoningen (!) door de talloze ruim beglaasde geveldelen hoe dan ook een zeer stedelijke sfeer opwekken waarmee de omwonenden helemaal niet vertrouwd zijn en ook moeilijk zouden kunnen aanvaarden en verwerken.

Het is ontegensprekelijk dat een groot woonblok met talrijke gevelopeningen als een lichtbak zal fungeren in wat op heden een duister binnengebied is. Door zijn inplanting achterin het perceel en zijn grote omvang en hoogte zal blok C voor lichthinder zorgen. Voor buitenverlichting kunnen milderende maatregelen worden opgelegd zoals lage verlichting die bij het invallen van de avond dient te werken met bewegingssensoren die gericht zijn op de wandelpaden of het niet toelaten van accentverlichting na 22u. Beperkende maatregelen voor interne verlichting zijn niet mogelijk.

Water – bemalingswerken – de bezwaarpunten betreffen de impact op de plaatselijke waterhuishouding omwille van de bemalingswerken enerzijds en de impact van het uiteindelijk uitgevoerd project anderzijds.

De aanvraag respecteert de provinciale hemelwaterverordening niet. Al het hemelwater dient te worden gebufferd op eigen terrein. De aanvraag voorziet maar liefst in een verhardingspercentage van 76%, bijna het hele terrein wordt verhard.

De aanvrager stelt in de beschrijvende nota vrij simplistisch dat, omwille van de kleihoudende bodem al het niet hergebruikt water op de riool wordt aangekoppeld omdat dit niet infiltreert: dit is echter een schending van de principes van de provinciale verordening en is niet aanvaardbaar. In de plaats van de problemen inzake hemelwater af te wentelen op het openbaar domein, zou de aanvrager moeten voorzien in minder verharde oppervlakte om het probleem op te lossen.

Wij vragen ons af hoeveel van het groen dat nu aanwezig is in het binnengebied, gaat de bronbemaling overleven?

Gelet op de omvang van de werken zal de bemaling ongetwijfeld gedurende zeer lange tijd in gebruik moeten blijven waarbij de grondwaterstand in de ganse buurt onder het natuurlijk peil wordt gehouden en waardoor ook de draagkracht van de bodem wordt verminderd. Naast enerzijds de permanente geluidshinder (pompen) bestaat er anderzijds ook reëel risico voor het optreden van schade aan of verzakking van gebouwen die zich binnen een straal van zelfs tientallen meter buiten de werf bevinden. Het lijkt ons bijgevolg vrij onverantwoord om in de reeds dicht bebouwde Brouwerijstraat langdurig en over een grote oppervlakte bronbemaling toe te passen. In ieder geval zouden bouwheer en aannemer de nodige maatregelen moeten treffen.

In ieder geval zouden bouwheer en aannemer de nodige maatregelen moeten treffen opdat er in de omgeving van de werf op dit vlak met zekerheid geen gevaarlijke situaties kunnen ontstaan waardoor anderen in de problemen zouden komen. De ervaring leert evenwel dat dit nooit gewaarborgd kan worden ... De vrees op schade aan gebouwen en aanplantingen bij de omwonenden is dan ook zeer begrijpelijk en velen zouden liefst hebben dat van de bouw van een ondergrondse parkeergarage wordt afgezien en dat er hiervoor een andere oplossing zou worden gezocht. Wij rekenen er niettemin ten stelligste op - ook in het belang van de overburen in de Brouwerijstraat - dat deze werken (bemaling en afgraving gronden) in voorkomend geval met de nodige vakkundigheid en met respect voor de omliggende eigendommen worden uitgevoerd en ook nauwgezet worden opgevolgd. Zoals elders wordt bepleit, zouden de risico's beperkt of deels uitgesloten kunnen worden indien de omvang van het project (en daarmee ook de duurtijd van de werken) drastisch zou worden ingeperkt.

Afgezien van de te verwachten problemen door de toepassing van bronbemaling houden ook de bij de machinale graafwerken en de bouw van keerwanden veroorzaakte trillingen een reëel risico op barstvorming en/of verzakking in. Wij pleiten er bijgevolg eerder voor om de parkeergarage op een voldoende grote en veilige afstand van de aanpalende woningen Brouwerijstraat nrs. 45 en 65 in te planten of er beter zelfs helemaal van af te zien zodat schade bij de uitvoering van de graaf- en funderingswerken kan worden voorkomen. Net zoals inzake de bronbemaling rekenen wij er ten stelligste op dat de graaf- en funderingswerken in voorkomend geval met de nodige vakkundigheid en met respect voor de omliggende eigendommen worden uitgevoerd en ook nauwgezet worden opgevolgd.

Er wordt onder 'Mogelijke effecten op de omgeving' vermeld dat het grondwaterpeil 3,00 meter diep zit, maar bij de berekening van het infiltratiesysteem werd een peil van slechts -2,50 meter vastgesteld zodat bij een te verwachten uitgravingsdiepte van ongeveer 3,5-4,0 meter het grondwaterpeil wél degelijk aanzienlijk zal moeten dalen. Daarenboven wordt beweerd dat de bronbemaling slechts een kortstondige duurtijd zou hebben, maar het verwezenlijken van een ondergrondse parkeergarage van meer dan 1200 m² zal ongetwijfeld véél tijd in beslag nemen ... In de 'Bemalingsnota' (door Landmax / 09/01/2024) staat daarover vermeld : " Er wordt verwacht dat de bemaling één jaar zal duren en dat de verlaging van het grondwaterpeil meer dan één meter zal moeten bedragen" !!! Dit zal voor bomen en beplantingen binnen een zone met een straal van 125 meter rond de werf een grote negatieve impact hebben en voornamelijk in het voorjaar kan de schade aanzienlijk zijn ...

Ervaring wijst uit dat de grondwaterspiegel in dit gedeelte van de Brouwerijstraat zich nu geregeld reeds op hooguit 2m onder het straatniveau bevindt. Er zijn bijkomende grondwaterpeilingen noodzakelijk.

Voor de impact van het gehele project op de waterhuishouding en riolering werd er deskundig advies ingewonnen bij Aquafin. Het volledige hydraulische advies werd bijgevoegd in bijlage I van deze beslissing en kan als antwoord worden aanzien op de opgegeven bezwaarpunten. Belangrijk is dat grondwaterstanden en infiltratieonderzoeken meer duidelijkheid kunnen brengen over een ideale waterafhandeling. Deze duidelijkheid is er op dit moment nog niet. Alleszins is het opmerkelijk dat de aanvrager in het weigeringsdossier van 2021 infiltratievoorzieningen voorzag, in de eerste projectinhoudversie van onderhavig dossier motiveert dat infiltratie niet mogelijk is en uiteindelijk na ongunstig hydraulisch advies van Aquafin via een nieuwe projectinhoudversie dan toch weer de switch maakt naar een open infiltratiesysteem. Los van de inhoudelijke kwestie kan hieruit afgeleid worden dat de aanvrager zich schuldig maakt aan de opmaak van een te weinig gestoffeerd en onderbouwd waterhuishoudingsdossier dat wijzigt naargelang het vermoeden van vergunbaarheid groeit.

Groen – de bezwaarpunten handelen over het verdwijnen van het groene rustpunt en het onrealistische groenplan van de aanvrager

De dichtheid van de gebouwen in het binnengebied, een woonlint van 8 woningen (werkmanshuisjes), sommige zijn amper 5meter breed. Maar samen vormen ze een gesloten lint van 46meter25 meter. Waar zijn de groene rustpauzes tussen de woningen? De doorkijken om het aangenamer, groener en rustige te houden?

Wij vragen ons af hoeveel van het groen dat nu aanwezig is in het binnengebied, gaat de bronbemaling overleven? Dit zou zeer jammer zijn om verschillende redenen: het groene aspect heeft ons jaren geleden heel erg aangetrokken, het geeft rust, maar ook de privacy. Het zou toch heel jammer zijn dat zo'n mooi stukje groen, een groene long, in een dorp zou verdwijnen.

DCA wil een groenscherm / hoogstambomen in de tuinen van de gezinswoningen aanleggen aan de kant van de Kerkstraat om het groene uitzicht te verbeteren, maar dit is onrealistisch. Hoogstambomen dragen niets bij ter bescherming van de privacy tussen de aangrenzende percelen. Hoogstambomen zouden ook pas na 20 jaar de nodige hoogte hebben.

Dit is in strijd met de bepalingen uit deel 3 van de Omgevingsanalyse Kortenberg (2015) waarin gesteld wordt dat het groene karakter van een binnengebied bij een eventuele toekomstige ontwikkeling zeer belangrijk is.

Het perceel zal voor +/- 90% verhard worden dus amper mogelijkheid voor groenaanleg. Aan het belang aan leefbaarheid door de aanwezigheid van kwaliteitsvolle open groene ruimten in de dorpskern wordt bijgevolg in dit project niet voldaan.

Staan de hoogstambomen op wettelijke afstand van de perceelsgrens? Hoe gaat de aanplant van bomen en struiken worden gecontroleerd en afgedwongen?

De kans dat de bomen die geplaatst worden op de ondergrondse parking niet deftig groeien, klein blijven en afsterven is groot.

De weigeringsmotieven betreffende het gebrek aan groen en slecht ruimtegebruik uit de vorige procedures zijn nog steeds niet deftig herwerkt.

Het voorziene groen beantwoordt niet aan een kwaliteitsvolle groenvoorziening.

Zoals elders in het bezwaarschrift wordt aangegeven, is het overduidelijk dat de bebouwing hier om gekende redenen primeert en dat er door de té grote woningdichtheid amper van enig waardevol 'groen' kan worden gewaagd ! De weinige groene ruimte wordt daarenboven dan nog aangewend om er talloze volumineuze hemelwaterputten en infiltratiebekkens in onder te brengen. Ook bovenop de tot meer dan 12 meter op de achtergevels uitspringende ondergrondse parkeergarage kan er wegens de relatief geringe gronddekking van enige kwalitatieve groenaanleg niet gesproken worden. Het is bijgevolg pertinent onjuist te stellen dat "een groot deel van de groene ruimte wordt gevrijwaard" ! Dat het groene binnengebied voor bewoners en passanten beleefbaar wordt gemaakt en de omwonenden zicht behouden op groen is voornamelijk te danken aan de hoogstammige bomen en beplantingen op de rond het projectgebied gelegen percelen ...

Verder wil ik het belang van de groene omgeving voor het volledige binnengebied van het woonblok grondig onderstrepen. Er wordt terecht gesproken over een groene oase in de vergunningsaanvraag. Dat is absoluut geen banale vaststelling, en hoe langer hoe meer een zeldzaamheid in een besloten woonomgeving. Deze omgeving wordt o.a. gekenmerkt door verschillende stevige hoge bomen centraal in het gebied met een prachtig groen uitzicht voor alle omwonenden en een verbazende rijkdom aan vogelvariëteiten (o.a. een koppel schuwe gaaien). Dit is een resultaat van een van het tuinbeheer van de omwonenden in de afgelopen 50 jaar.

Ingevolgde de noodzaak om te beantwoorden aan de 'Gewestelijke en Provinciale Stedenbouwkundige Verordening Hemelwater' dienen er binnen het projectgebied drie wadi's van 12,50 x 4,00 m te worden ingeplant. Twee ervan worden voorzien in de collectieve groene ruimte (één in de voortuin van appartementsgebouw B en één in de collectieve groene ruimte achter appartementsgebouw B). Een derde wordt in de private tuin bij de achterste rijwoning ingeplant. Gezien wadi's deel uitmaken van het rioleringssysteem en dus niet als groene ruimte kunnen beschouwd worden, dient hun oppervlak dan ook in mindering gebracht bij de berekening van de groenvoorziening binnen het projectgebied. De collectieve groene buitenruimte wordt dan herleid naar $(640 \text{ m}^2 - 2 \times 50 \text{ m}^2) = 540 \text{ m}^2$, hetgeen nog slechts 15,5 % van de perceelsgrootte betekent i.p.v. de vereiste 30 % ! Ook het totale oppervlak van de privatieve tuinzones wordt hierdoor herleid tot 1005 m².

De aanvrager geeft aan de meeste hoogstambomen te kunnen behouden en bijkomende struiken en bomen te kunnen aanplanten. "Behoud en versterken van bestaand groen en waardevolle bomen: door de inplanting kunnen de bestaande bomen achteraan in het projectgebied grotendeels behouden blijven. De aanleg van een groen autovrij erf met extra bomen en struiken zal het groen karakter versterken en bovendien ook beleefbaar en toegankelijk maken." (Verantwoordingsnota p. 22) Deze stelling wordt dan in de eigen nota onderuit gehaald: "De aanwezige bomen zijn voornamelijk spontaan opgeschoten, zonder doordacht beheer. De tuinafscheiding met een rij coniferen is niet waardevol en zal verwijderd worden. De grote berk achteraan op de site kan behouden worden. De overige bomen zijn niet te behouden en zullen vervangen worden door nieuwe exemplaren" (Verantwoordingsnota p. 79) Ingevolgde de beperkte oppervlakte van de groenzone kan er gevreesd worden dat een bijkomende ingroening amper tot niet aan de orde is en dat de ecologische kwaliteit aan waarde zal verliezen. Zo wordt het terrein voor +/-70% aangesneden met de kelder, bovengrondse volumes en verharding. De groenzones zullen bovendien voor een aanzienlijk deel moeten kunnen fungeren als wadi met versterkte grindkoffer. Achter gebouw B worden in de tuinzone vijf hemelwaterputten geplaatst. De ééngezinswoningen beschikken over een

beperkte tuinzone van 12m. Het valt zeer te betwijfelen of de private tuinzones voldoende ruimte zullen hebben om een kwalitatieve ingroening van het perceel toe te laten zonder aan tuinbeleving in te boeten. Kenmerkend voor de overbezetting van het terrein is het voorbeeld dat in de private tuinzone van het linker gelijkvloers appartement van blok A een ventilatieopening van minstens 5m² naar de parkeerkelder wordt voorzien, wat compleet uit den boze is. Compact bouwen wordt in voorgelegd project als schijnterm aangewend om een maximaal aantal bemeten woningen onder te kunnen brengen op de site, zie ook de te beperkte gevelbreedtes van de ééngezinswoningen die de ondergrens van de aanvaardbare breedte niet halen. Veeleer dan het uitsluitend maximaliseren van het aantal woongelegenheden binnen een grote buitenschil doelt men met compact bouwen ook op het vrijwaren van de vrije ruimte. De bestaande groene zone in een almaar meer bebouwd landschap zorgt voor een netwerk van natuurlijke elementen wat goed is ter versterking van de biodiversiteit en naast positieve effecten voor fauna en flora ook zorgt voor een natuurlijk rustpunt voor de mens. Het is van belang de druk op het gebied zo veel als mogelijk te ontlasten en de ecologische waarde van het gebied waar nodig te versterken. Met het oog op de klimaatadaptatie moet er voor gezorgd worden dat ontwikkelingsprojecten voldoende onverharde zones bewaren opdat de er voldoende water in de grond kan infiltreren en de grondwatertafel en grondwaterreserves maximaal behouden kunnen blijven. Deze zones zijn bovendien onmisbaar in de strijd tegen de klimaatopwarming. Er is geen enkel ruimtelijk motief dat kan aangehaald worden om het perceel in de diepte aan te snijden, aanzien het project geen enkele meerwaarde biedt voor de omgeving en op de oostelijke loods na het gebied toch wordt ontdaan van de aanwezige constructies. Constructies die, voor de volledigheid, opgetrokken zijn in een tijd voor de Wet op de Stedebouw en recentere ruimtelijke inzichten.

Losse bezwaarpunten – bezwaarpunten die niet onder voornoemde categorieën kunnen worden ondergebracht

Visueel-vormelijk - Het project is visueel niet inpasbaar.

Het huidige uitzicht van betreffend straatgedeelte mag o.i. echter geen reden zijn om het toekennen van een omgevingsvergunning te verantwoorden of te bespoedigen. Een degelijk project primeert !

De nieuwbouw langs de Brouwerijstraat heeft een andere ritmiek en schaal dan de bestaande panden aan deze zijde van de Brouwerijstraat, waardoor de architecturale beeldwaarde van deze straatgevel geschaad wordt. Bovendien zullen de versnipperde inplanting en vormgevingen van de constructies geen harmonieus geheel vormen en zich als een allegaartje aan gebouwen verhouden ten opzichte van de omgeving.

Cultuurhistorisch - Het project betekent een totale trendbreuk met de omgeving.

De gemeentelijke erfgoedcommissie heeft het project geadviseerd:

- Het is positief dat het werkhuis deels behouden blijft en een functie krijgt als fietsenstalling en gemeenschappelijke ruimte. De erfgoedcommissie vraagt zich echter af of het niet mogelijk is om ook de uitbouw van het origineel bedrijfsgebouw te behouden en te laten aansluiten op de nieuwbouw.
- De nieuwbouw langs de Brouwerijstraat heeft een andere ritmiek en schaal dan de bestaande panden aan deze zijde van de Brouwerijstraat, waardoor de architecturale beeldwaarde van deze straatgevel geschaad wordt. Dit kan geoptimaliseerd worden.

Het advies wordt bijgetreden.

Onwettige MER-screening - De regelgeving schrijft voor dat er een grondige mer-screening moet gebeuren op straffe van de onvolledigheid van het dossier. Indien de in het aanvraagdossier opgenomen gegevens niet toelaten om deze screening naar behoren te verrichten dan heeft de Raad voor Vergunningsbetwistingen al meermaals geoordeeld dat dit strijdig is met artikel 15 van het Omgevingsvergunningsdecreet (dit artikel bepaalt aan welke voorwaarden een aanvraag moet voldoen opdat deze volledig en ontvankelijk kan worden verklaard). Wanneer een aanvraag niet voldoet aan de reglementaire vereisten moet deze door de bevoegde overheid onvolledig en onontvankelijk worden verklaard... ... de verstrekte gegevens die de aanvrager in dit dossier heeft opgenomen laat de vergunningverlenende overheid in geen geval toe om een degelijk onderzoek te voeren naar de mogelijke aanzienlijke milieueffecten van het project. Er kan in casu niet in redelijkheid worden aangenomen dat de gemeente of de deputatie op basis van de zeer summiere en onvolledige gegevens die voorhanden zijn in de huidige mer-screening (slechts een handvol blz. voor een project van 27 wooneenheden) in de mogelijkheid stelt om het project te toetsen aan de criteria van de bijlage II bij het DABM... De mer-screeningsnota die in dit dossier gevoegd werd is zo kort, ontoereikend en beknopt dat het dossier

onvergunbaar is. Zoals hierboven omschreven laat deze absoluut niet toe om de impact van het aangevraagde op de omgeving na te gaan.

Er werd een project MER-screening toegevoegd aan de aanvraag. Deze project MER-screening bevat voldoende informatie voor de vergunningverlenende overheid om een beoordeling op te kunnen maken. Er werden effecten beschreven voor mobiliteit, bodem, water, luchtverontreiniging, geluid en trillingen, biodiversiteit, mogelijk risico op zware ongevallen of rampen, licht of straling, afvalstoffen en dit tijdens aanlegfase en exploitatiefase. Het bezwaar kan niet worden bijgetreden.

Stikstofimpact werd niet onderzocht.

Via het wijzigingsverzoek werd er alsnog een stikstofrapport toegevoegd waardoor dit punt zonder inhoud blijft. Er werd bovendien een nieuw openbaar onderzoek gevoerd zodat dit rapport ook ter inzage heeft gelegen.

De stikstofimpact van de bemaling is niet opgenomen in de impactscore.

De resultaten van de stikstofimpact zijn dusdanig laag dat de bemaling geen aanleiding kan geven tot het overschrijden van de minimisdrempels.

Er wordt opgemerkt dat in een advies van de brandweer betreffende een gelijkaardig project in Kortenberg bij doodlopende wegen van meer dan 60 meter lengte een draaipunt voor de brandweerwagens vereist was en dit met een draaicirkel van 11/15 meter. De vraag kan gesteld worden waarom dit hier niet van toepassing is ... De afstand van de Brouwerijstraat tot de laatste rijwoning bedraagt immers meer dan 72 meter en zelfs 84 meter tot het einde van de 'oude loods' !

Er werd een brandweeraadvies ingewonnen en bekomen bij de Brandweerzone Vlaams-Brabant West. Er werd een voorwaardelijk gunstig advies afgeleverd welk bij het afleveren van een vergunning dient te worden gevolgd.

De inplanting van rijwoningen in het smallere achtergedeelte van het projectgebied zou een ronduit foutieve aanzet vormen om het potentiële 'binnengebied' in een latere fase op een kwaliteitsvolle wijze verder te kunnen ontwikkelen zoals de gemeente Kortenberg dit in gedachten heeft. De hellende en verspringende doorgang tussen beide appartementsgebouwen vooraan (met parkinguitrit in zijgevel appartementsgebouw B !) én vooral de 65 meter lange en zeer enge ruimte tussen de geplande rijwoningen en de te renoveren oude brouwerijloods zouden bij een eventueel latere verdere ontwikkeling ongetwijfeld ronduit hinderlijk zijn. Een ruimtelijk kwalitatieve benutting van het binnengebied zou hierdoor worden gehypothetheerd. Dit moet hoe dan ook voorkomen worden!

Er zijn effectief geen ruimtelijke motieven die het toelaten om bebouwing in de diepte van het perceel in te planten. De ontwikkeling spitst zich uitsluitend toe op de woonfunctie ten behoeve van het eigen perceel. Er wordt geen enkele ruimtelijke meerwaarde gecreëerd. De motivatie op basis van ruimtelijk rendement houdt geen steek, daar er geen mix van functies wordt voorzien. Het hoeft geen betoog dat het voorzien van vier grote volumes (appartementsblok A, appartementsblok B, rij van ééngezinswoningen, fietsenloods) op een perceel van deze oppervlakte gewoonweg overdreven is. Zolang er geen visie ontwikkeld wordt over het gehele binnengebied en het projectgebied zich verder uitspant over omliggende percelen, is een ontwikkeling in de diepte van het perceel not done. De baatzuchtige houding om het eigen perceel te maximaliseren wordt weerspiegeld in de verantwoordingsnota: "We wensen gemotiveerd af te wijken om het ruimtelijk rendement van deze goed gelegen zone optimaal te benutten. Bovendien zijn we van mening dat een dichtheid op bouwblokniveau moet geëvalueerd worden. In het bouwblok zijn volgens onze telling momenteel een 70-tal wooneenheden. Het bouwblok is ca. 3,8 ha (gemeten tot as van de wegen), de huidige dichtheid is ca. 18,5 wo/ha. Door 17 wooneenheden toe te voegen, kunnen we de dichtheid op bouwblokniveau opkrikken naar ca. 23 wo/ha. Er is dus nog een stevig ontwikkelingspotentieel aanwezig, er zijn nog minstens 60 bijkomende wooneenheden mogelijk om de gewenste dichtheid van 40 wo/ha te realiseren! Met uitzondering van de Leuvensesteenweg, zijn er vooral grondgebonden gezinswoningen. Het is dus weinig waarschijnlijk dat er nog ernstig verdicht zal worden." (verantwoordingsnota p.19) Het ontgaat de aanvrager hierbij dat het projectgebied zelf voor een groot deel werd gevormd uit percelen met inmiddels gesloopte, grondgebonden eengezinswoningen. Bovendien getuigt het van een zelfzuchtige houding om een dichtheid op woonblokniveau te bekijken om op die manier de eigen dichtheden te kunnen optrekken en in die zin (voor alle duidelijkheid niet gesteunde visie) de ontwikkelingsmogelijkheden van andere percelen in het woonblok te beknotten.

Bezwaar inzake verspringing voorgevel appartementsgebouw B t.o.v. de bestaande bouwlijn. Hierdoor zou er een storende breuk in de bebouwing ontstaan en zou het uniforme uitzicht van de straat erg

worden geschaad. Bedoelde verspringing werd vermoedelijk bedacht om de gewijzigde in-/uitrit van de ondergrondse parkeergarage op een veiligere afstand van de Brouwerijstraat te brengen, maar hetgeen duidelijk nog onvoldoende is gezien er hierdoor weerom nieuwe risico's ontstaan ... Ook dit wijst er op dat het terrein in feite véél te klein is in verhouding tot het beoogde project !

Het verspringen van de bouwlijn kan openheid geven aan de straatzijde, wat niet per definitie als negatief moet worden beschouwd. Deze verspringing is ongetwijfeld ingegeven door het achteruit brengen van de toegang naar de ondergrondse garage, wat eveneens niet negatief is, zie het advies van mobiliteit. Het is wel belangrijk dat de architectuur wordt afgestemd op de omgeving wat hier duidelijk niet het geval is.



Het sfeerbeeld op het titelblad van de verantwoordingsnota geeft een 3D weergave van een onevenwichtig straatbeeld met verschillen in schaal en ritmiek. Dit dient herbekeken te worden.

De beslissing van de Gemeenteraad Kortenberg dd. 07/02/2022 inzake de overdracht van de gronden voor de aanzet tot een zachte doorsteek naar de Leuvensesteenweg en de aanleg van een ondergrondse afvalstraat wordt hierdoor geheel genegeerd. De intentie van de gemeente Kortenberg om een latere zachte doorsteek tussen de Brouwerijstraat en de Leuvensesteenweg te realiseren, komt hierdoor op losse schroeven te staan. Het heeft er alle schijn van dat de aanvrager alles in het werk stelt om de doodlopende binnenweg hoe dan ook als private weg te behouden. Hierdoor kan men immers ontsnappen aan verplichtingen of beperkingen die het bouwen langs een openbare weg met zich brengt. Zo zou de weg bvb. volledig naar eigen inzicht kunnen aangelegd worden, hoeft de ronduit gevaarlijke uitrit van de ondergrondse parkeergarage niet aan de voorwaarden voor uitmonding op een openbare weg te voldoen (uitloopstrook, hellingsgraad), zou er niet met afstanden tot de rooilijn rekening moeten gehouden worden, e.a. ... Men geeft echter zelf aan dat voor een 'gemeenteweg' een openbaar karakter en gebruik van de weg vereist is. De weg wordt niet afgesloten voor het publiek ; er komt enkel een bordje 'privaat terrein' maar er geldt geen toegangsverbod. Dit houdt in dat de weg publiek toegankelijk is en ook als dusdanig zal aangewend worden. Vermits het statuut van een weg, ongeacht of hij op privaat of op openbaar domein ligt, bepaald wordt door zijn gebruik, kan besloten worden dat het hier wel degelijk om een 'gemeenteweg' gaat. Er zijn in Kortenberg nog wel meer doodlopende straten of wegen die op privaat terrein gelegen zijn en meerdere woningen bedienen, voor iedereen toegankelijk zijn en derhalve als 'openbare weg' gelden. De benaming 'gemeenteweg' is m.i. derhalve juridisch wél correct en kan men dus spreken van een 'doodlopende openbare binnenweg' ! Gezien het de bedoeling is dat de meergezinswoningen en de rijwoningen na voltooiing aan particulieren verkocht zullen worden, is het ook logisch dat de rijwoningen elk op zich een apart kadastraal perceel zullen uitmaken. Dit betekent dan meteen ook dat de binnenweg ter ontsluiting van meerdere percelen dienstig zal zijn en bijgevolg het statuut van een 'openbare weg' verkrijgt. Dan kan meteen ook de vraag gesteld worden of er in het binnengebied nu reeds mag gebouwd worden want de rijwoningen worden niet opgericht langs een daarvoor 'voldoend uitgerust weg' ... Wij beseffen dat dit eerder een zaak is voor juristen, maar menen dat dit uitgeklaard dient te worden vooraleer er een omgevingsvergunning kan worden verleend.

Op 07/02/2022 stelde de Gemeenteraad voor bedoeld projectgebied definitief een rooilijnplan vast voor een publieke doorsteek van de Brouwerijstraat en de Leuvensesteenweg en voor de grond voor het inrichten van een ondergrondse afvalstraat langs de Brouwerijstraat (wetmatige verankering). Op 07/02/2022 besliste de Gemeenteraad om, zoals aangeduid op het rooilijnplan 'aansluiting Brouwerijstraat', een perceel grond met een oppervlakte van 28 m² (zone bestemd voor afvalstraat, in te richten door n.v. DCA) gratis over te nemen om in te lijven bij het openbaar domein. Hierover diende een notariële akte te worden opgesteld. Vooraleer er een omgevingsvergunning kan worden toegekend, veronderstellen wij dat de Gemeenteraad terzake een nieuwe beslissing zal dienen te nemen en de hierover opgestelde akte in voorkomend geval dient te worden herbekeken.

De aanvraag houdt geen rekening met het vastgestelde rooilijnplan dat door de gemeenteraad werd goedgekeurd op 7 februari 2022. Het ontwerp hypothekeert daarenboven de uitvoering van het rooilijnplan. Voor zover een aanvraag geen rekening houdt met de wegenis die reeds werd goedgekeurd,

moet de aanvraag voorzien in de afschaffing van deze (nooit gerealiseerde) gemeenteweg. De aanvraag omvat geen wegenisdossier waardoor de vastgestelde rooilijn moet worden gerespecteerd en de aanvraag niet vergunbaar is.

Overeenkomstig het richtinggevend gedeelte van het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Kortenberg (blz. 35-36) behoort het plangebied noch tot de direct beschikbare bouwgronden, noch tot de selectie van binnengebieden die op lange termijn in aanmerking komen om de woonbehoefte op te vangen, waardoor het aansnijden van het binnengebied 'Brouwerijstraat - Leuvensesteenweg (N2)' thans helemaal niet prioritair en bijgevolg onnodig is !

Het G.R.S. Kortenberg vermeldt verder nog : 'Inbreidingsprojecten voorzien bijkomende woningen (en eventueel andere functies) maar bouwen niet de hele kern vol. De aanwezigheid van een aantal kwaliteitsvolle open groene ruimten rondom cultuurhistorische gebouwen in de dorpskernen is belangrijk voor hun leefbaarheid'. Nabij het dorpscentrum met kerkgebouw en school verdient dit principe zeker toepassing.

De ontwikkeling van het binnengebied kan pas mogelijk zijn onder zeer strikte kwaliteitsvereisten die momenteel niet ingevuld worden. Zoals eerder aangestipt biedt het project geen enkele ruimtelijke meerwaarde en wordt de ontwikkeling enkel toegespitst op het voorzien van een maximaal aantal woongelegenheden. Er is geen aandacht voor ruimtelijke kwaliteiten zoals de aanleg of verbetering van (openbare) groenvoorzieningen, trage verbindingen, functieverweving. De site is aangemerkt als een gebied voor een strategische invulling. Dat het gebied ruimtelijke potenties bevat en een zekere mate van verdichting kan dragen, wordt bevestigd. De ligging nabij de historische centrum met beeldbepalende kerk en de nabijheid van het handelscentrum langs de Leuvensesteenweg dragen hiertoe bij. Er mag echter niet voorbijgegaan worden aan de noodzaak tot het hierbij creëren van een aantrekkelijke kwaliteitsvolle omgeving voor iedereen. Het verhogen van de leefomgevingskwaliteit moet een leidende factor binnen het geheel zijn. Het beleidsplan Ruimte Vlaanderen reikt hierbij handvaten met een focus op tien kernkwaliteiten [https://omgeving.vlaanderen.be/sites/default/files/2021-11/RV_kernkwaliteiten_digitaal_spreads.pdf]. Het is aan de aanvrager om hieruit doelstellingen te bepalen en op deze manier het ontwerp een afdoende kwaliteitsinjectie te geven. Het ontwerp focust echter uitsluitend op het bereiken van een maximale dichtheid en kan om deze reden niet worden gesteund.

Waardevermindering van woningen en gronden.

De waardevermindering wordt niet gestaafd en betreft geen ruimtelijk motief.

Adviezen

De ontvangen adviezen werden toegevoegd in bijlage I bij deze vergunning en maken er integraal deel van uit.

Erfgoedcommissie	ongunstig
Gecoro	ongunstig
Infrastructuurprojecten	voorwaardelijk gunstig
Dienst mobiliteit	ongunstig
Agentschap Natuur en Bos	geen advies
Aquafin	voorwaardelijk gunstig
Fluvius	voorwaardelijk gunstig
Brandweerzone Vlaams-Brabant West	voorwaardelijk gunstig
Proximus	voorwaardelijk gunstig
Enter	gunstig
De Watergroep	voorwaardelijk gunstig
Wyre	voorwaardelijk gunstig

Historiek

De percelen zijn bebouwd.

Brouwerijstraat 49 werd opgericht in 1959.

Brouwerijstraat 51 werd opgericht in de periode tussen 1919 en 1930.

Brouwerijstraat 55,59 en 61 werden opgericht in de periode tussen 1900 en 1918.

Op 20 juni 1974 verleende het college van burgemeester en schepenen een vergunning voor het uitvoeren van uitbreidingswerken (B.KO/74/3921/3).

Op 31 juli 1980 werd door de bestendige deputatie een vergunning verleend voor de plaatsing van een hogedrukstoomketel (werkingsdruk 10 kg/cm² - verwarmingsoppervlakte 15m²) (M/KO/80/14).

Op 18 juni 1986 verleende het college van burgemeester en schepenen een vergunning voor het bouwen van een garage en berging bij de woning Brouwerijstraat 61 (B.KO/86/30).

Op 2 september 1987 werd door de bestendige deputatie een vergunning verleend voor de plaatsing van een stoomketel (M/KO/87/23).

Op 28 oktober 1992 nam het college van burgemeester en schepenen akte van de melding voor de plaatsing van drie bovengrondse stookolietanks van 5000 liter, 1100 liter en 1100 liter (M3/KO/92/162).

Op 16 februari 2022 weigerde het college van burgemeester en schepenen een omgevingsvergunning voor de sloop van de huidige bebouwing en de oprichting van 27 wooneenheden. In beroep werd de omgevingsvergunning geweigerd door de deputatie op 13 oktober 2022 (OMV_2021113231_180).

Op 2 maart 2022 leverde het college van burgemeester en schepenen een omgevingsvergunning af voor het slopen van enkele gebouwen (OMV_2022027936_047).

Beschrijving van de bouwplaats, omgeving en het project

Het projectgebied is gelegen aan de Brouwerijstraat in hoofdgemeente Kortenberg. De Brouwerijstraat is één van de historische centrumstraten in Kortenberg en reikt van het administratieve centrum aan het Dr. V. De Walsplein tot aan het kruispunt met de Minneveldstraat/Kiewitstraat/Karterstraat. De gemeentelijke basisschool De Regenboog en de Onze-Lieve-Vrouw parochiekerk zijn gelegen langsheen de Brouwerijstraat. De straat kenmerkt zich door een relatief smalle doorgangsbreedte en een beklinterd voetpad aan weerszijden van de weg. De bebouwing typeert zich als een hoofdzakelijk aaneengesloten bouwtypologie. Aan de projectzijde en dus de noordelijke kant van de straat bestaat de bebouwing veelal uit ééngezinswoningen die opgetrokken werden met twee bouwlagen onder een hellend dak. Deze woningen kennen oprichtingsdata uit het begin van de vorige eeuw en geven de straat een historisch kenmerkende aanblik. De overzijde van de straat heeft een heel diverse architecturale aanblik met een afwisseling tussen verscheidene bouwstijlen en typologieën die vormgeven aan zowel ééngezinswoningen als meergezinswoningen. De beperkte achteruitbouwstrook geeft aan deze zijde van de straat een meer open karakter.

Het projectgebied ligt ingesloten in een groot bouwblok dat gevormd wordt door de Leuvensesteenweg, de Karterstraat, de Brouwerijstraat en de Kerkstraat. Door de aaneengesloten bebouwingen langsheen deze vierhoekstraten krijgt het binnengebied een ingesloten en rustgevend karakter. De tuinzones van de omliggende woningen zijn allen georiënteerd richting het binnengebied en vergroten zo het groene overheersende karakter van deze zone. Enkele hoogstammen geven een prominent aanzicht aan het gebied. Het projectgebied zelf is bebouwd met een (thans reeds jaren leegstaand) nijverheidsgebouw en bijhorigheden dat het binnengebied insnijdt tot op aanzienlijke diepte. De luchtfoto toont de schaalbreuk en ongelukkige inplanting van het gebouw binnen het grotere bouwblok. Recent werden enkele ééngezinswoningen aan de straatzijde gesloopt.

Met de huidige aanvraag wenst de aanvrager, op de oostelijke loods na, de bebouwing op het perceel te slopen om zo ruimte te maken voor een groepswooningbouwproject waarbij in drie nieuwe bouwvolumes 17 wooneenheden worden ondergebracht. Aan de straatzijde worden twee meergezinswoningen gebouwd met in totaal 9 wooneenheden. Onder de meergezinswoningen wordt een parkeerkelder gerealiseerd met 29 autoparkeerplaatsen en 9 private bergingen. In de kelder worden ook de tellerlokalen en een distributiecabine. Dieper op het perceel en haaks op de wegenis worden 8 gekoppelde ééngezinswoningen voorzien. De bestaande, oostelijke loods zal herbested worden naar fietsenstalling voor 62 fietsparkeerplaatsen, gemeenschappelijke fietsherstelplek, gemeenschappelijke afvalberging en polyvalente ontmoetingsruimte. Naast de polyvalente ontmoetingsruimte bevindt er zich buiten ook een beperkte collectieve tuinzone.

Woonblok A

Woonblok A wordt voorzien tegen de linker perceelsgrens en houdt de bouwlijn aan van de buurwoning. Het gebouw heeft een breedte van +- 19m en een bouwdiepte van + 13m. De woonblok wordt opgetrokken met drie bouwlagen en een plat dak op een kroonlijsthoogte van 10m90. Ter hoogte van de aansluiting met de linkerbuur heeft het gebouw twee woonlagen en een kroonlijst van 7m45. De kroonlijst sluit niet aan bij het gebouw waar tegenaan gebouwd wordt. In de voorgevel wordt centraal de inkomdeur voorzien. Aan de

linkerzijde van de voorgevel kan via een toegangsdeur de in pandige hoogspanningscabine worden bereikt. In het gebouw worden vijf woonegelegenheden voorzien waarvan twee op het gelijkvloers, twee op de eerste verdieping en één op de dakverdieping. De woonegelegenheden op het gelijkvloers hebben elk toegang tot een private tuinzone. De appartementen op de eerste verdieping beschikken over een in pandig terras. Voor het dakappartement wordt een dakterras voorzien.

Woonblok B

Woonblok B wordt voorzien tegen de rechter perceelsgrens, op z'n dichtste afstand op 6m30 van de Brouwerijstraat. Het gebouw wordt m.a.w. dieper op het perceel ingeplant waardoor er een beperkte voortuinstrook ontstaat waarin een wadi en fietsstalplaatsen voor bezoekers worden gecreëerd. Het gebouw heeft een breedte van +- 20m en een bouwdiepte van + 13m. De woonblok wordt opgetrokken met drie bouwlagen en een plat dak op een kroonlijsthoogte van 10m90. Ter hoogte van de aansluiting met de rechter buurwoning heeft het gebouw twee woonlagen en een kroonlijst van 7m45, waardoor het gebouw hoger zal uitkomen dan het gebouw waar tegenaan wordt gebouwd. Aan de straatzijde van het gebouw wordt een hellende inrit voorzien naar de ondergrondse garage. De toegangspoort tot deze inrit bevindt zich in de linker gevel. De toegang tot de ondergrondse parkeergarage wordt aldus centraal op het perceel voorzien in de zone tussen beide appartementsgebouwen. In de tuinzijde van blok B wordt één gelijkvloers appartement voorzien. Dit gelijkvloers appartement heeft een private tuinzone. Op de eerste verdieping worden twee appartementen voorzien met een in pandig terras als buitenruimte. Op de twee verdieping bevindt zich een dakappartement met uit pandig dakterras. De platte daken worden uitgewerkt als extensieve groendaken.

Ééngesinswoningen 1-8

Op een afstand van +- 24m achter de Brouwerijstraat wordt in de diepte van het perceel en dus haaks op de straat een rij van acht gekoppelde ééngesinswoningen ingeplant. De woningrij bevindt zich op 12m10 achter de achtergevel van woonblok A, op 4m70-5m20 van het bijgebouw, op 12m05 van de achterste perceelsgrens en dus de tuinen van de woningen aan de Leuvensesteenweg en op 12m van de gemeenschappelijke perceelsgrens met de tuinen van de woningen aan de Kerkstraat. De woningrij heeft een totale breedte van 46m25 en een diepte van 10m55. Aan de westelijke kant wordt per woning een private tuinzone voorzien. Aan de tuinzijde worden terrassen voorzien met een diepte van 2m95. Aan de zijkant van de terrassen bevinden zich over de diepte van deze terrassen tuinbergingen met een breedte van 1m20. Aan de oostkant wordt een wandelpad voorzien waarnaar de woningen met hun voorgevel zijn gericht. De woningen bestaan uit twee bouwlagen onder een hellend dak, met een kroonlijsthoogte van 5m95 boven vloerpasniveau en een nokhoogte van 10m90. De ééngesinswoningen hebben breedtes tussen 5m05 en 6m63. Er worden dakvlakvensters voorzien aan de oostelijke dakzijde, aan de westelijke dakzijde worden de buitenunits van de warmtepompen voorzien, alsook zones voor de plaatsing van zonnepanelen.

De bestaande loods aan de oostzijde van het perceel zal worden behouden en herbested naar een gemeenschappelijke fietsenstalling met ruimte voor 64 fietsstalplaatsen waarvan 12 voor buitenmaatse fietsen. Verder wordt in het bijgebouw voorzien in een fietsherstelplaats, een collectief afvallokaal en een collectieve ruimte voor bewoners.

De platte daken worden uitgevoerd als extensieve groendaken. De overloop van de groendaken is niet bestemd voor hergebruik en wordt bijgevolg afgeleid naar de infiltratievoorzieningen, net als het hemelwater dat afkomstig is van het inkompleintje. Het hemelwater dat op de terrassen en het wandelpad terechtkomt, kan infiltreren in de groenzones naast de verharde zones. Het hemelwater dat boven op de ondergrondse kelder valt zal eerst gebufferd en opgenomen worden door de voorziene beplanting en grindkoffer waarna het overtollige water wordt afgeleid naar een grindstrook waar het water verder kan infiltreren. Het hemelwater dat op de hellende daken terechtkomt van de ééngesinswoningen en het bijgebouw wordt afgeleid naar vijf hemelwaterputten die zich bevinden in de collectieve groenzone tussen het bijgebouw en appartementsblok B. Er worden vier hemelwaterputten geplaatst met een afzonderlijke inhoud van 20.000 liter en één hemelwaterput met een inhoud van 15.000 liter. Het hemelwater wordt hergebruikt voor het spoelen van toiletten en het gebruik van de wasmachines. De overloop van de hemelwaterputten wordt afgeleid naar wadi's. Er worden drie gekoppelde wadi's verspreid over het projectgebied voorzien waarvan één in de voortuin van blok A, één in de collectieve tuinzone en één achteraan het perceel in de private tuinzone van ééngesinswoning 8. De drie wadi's hebben een gelijk ontwerp: 12,5m x 4m en een diepte van 0,50m. Onder de infiltratiebodem worden de vaste, niet-infiltratiegevoelige leemhoudende grond uitgegraven en vervangen door een grindkoffer met een hoogte van 1m75 tot een infiltratieoppervlakte van 96,38m² en een buffervolume van 44,64m³.

Achteraan op het perceel staan op plan drie hoogstambomen aangeduid als 'te behouden'. In de private tuinzones van de ééngesinswoningen wordt telkens één hoogstamboom geplant. In de collectieve groenzone zullen nog een aantal hoogstambomen worden voorzien. De perceelsranden worden afgewerkt door de bestaande tuinmuren aan te vullen met een haag in haagbeuk. De private tuinzones zullen ook voorzien worden van hagen.

De aanvraag voorziet in de plaatsing van warmtepompen waarvoor een klasse 3 milieumelding vervat zit in de aanvraag. De buitenunits van de warmtepompen wordt bij de meergezinswoningen boven op de platte daken geïnstalleerd en bij de hellende daken omkast in een schoorsteenvormige behuizing.

De aanvraag integreert eveneens de plaatsing van 17 individuele lucht-water warmtepompen met een gezamenlijk vermogen van 15,3kW (17 x 0,9 kW). 8 warmtepompen zullen geïnstalleerd worden op de ééngezinswoningen, en respectievelijk 5 en 4 pompen op blokken A en B. Het totaal nominaal vermogen bedraagt 15,3kW en is bijgevolg ingedeeld als een klasse 3 rubriek (16.3.2°a). De systemen worden opgebouwd uit twee modules die met elkaar verbonden zijn: een buitenunit en een binnenunit. De buitenunits komen op het dak te staan, de binnenunits in de respectievelijke privatieve bergingen.

Toetsing aan de regelgeving en de ruimtelijke ordening (art. 4.3.1. § 2 VCRO)

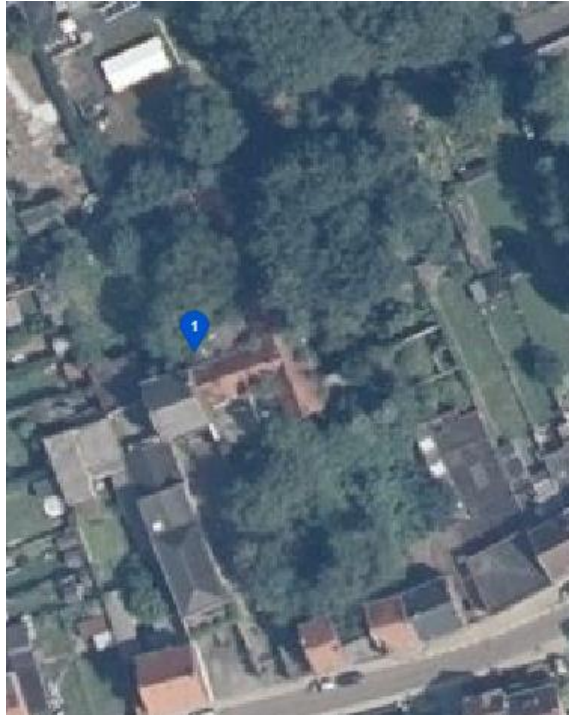
Planologische context

Woongebieden zijn bestemd zijn 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 (artikel 5 van het Koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen).

De aanvraag beperkt zich tot de oprichting van woonegelegenheden, binnen de woonfunctie en aldus binnen de juiste gewestplanbestemming.

De aanvraag voldoet niet aan de stedenbouwkundige voorschriften die bepaald liggen in de visienota kernversterking die als beleidsmatig gewenste ontwikkeling werd goedgekeurd door de gemeenteraad op 12 september 2022. Hoewel de voorschriften uit de BGO geen verordenend karakter hebben, dienen zij wel als houvast waarop het vergunningenbeleid binnen de gemeente wordt gestoeld en dragen zij bij als toetsing aan de goede ruimtelijke ordening:

- de gevelbreedte van meerdere ééngezinswoningen behaalt geen 6m, wat als absolute ondergrens voor gevelbreedtes aanvaard kan worden. Compact bouwen mag geen invloed hebben op kwaliteitsvereisten, noch van de ruimtelijke aspecten, noch van de woonkwaliteit.
- de afstand tussen blok A en ééngezinswoning C is met 12m10 te beperkt om privacyhinder te voorkomen. Onder courante omstandigheden worden gebouwen in achterliggende orde op minstens 12m van de omliggende perceelsgrenzen ingeplant. De aanvrager houdt hiermee rekening tegenover de omliggende perceelsgrenzen, maar dus niet binnen het project zelf. Ééngezinswoning 1 is het dichtste gelegen bij gebouwenblok A. Op de eerste verdieping van deze woning zijn er twee vensteropeningen die rechtstreekse uitkijk geven op de tuinzone en de achtergevel van appartementsblok A. Aangezien de leefruimtes van de gelijkvloerse appartementen in blok A aan de tuinzijde gelegen zijn, ontstaat er een onmiddellijk inkijk vanuit woning 1 in deze leefvertrekken en de tuinzones wat als directe inbreuk op de privacy moet worden aanzien.
- er wordt geen minimale 30% collectief ingerichte tuinzone voorzien. De collectieve tuinzone beperkt zich tot het 'woonhof', zijnde het wandelpad met randbeplanting aan de voorzijde van de ééngezinswoningen, het inkomplein met inrit en een beperkte groenzone tussen de fietsenstallingen en de private tuinzone van het gelijkvloerse appartement van blok B. Zowel ter hoogte van het inkomplein als in de beperkte collectieve groenzone is er geen aandacht voor enige tuinbeleving. Meer nog wordt het voortuintje quasi volledig benomen door een open wadi. De overige groenstructuren betreffen privatieve gedeeltes.
- er is geen trage verbinding of doorsteek in het project (de stelling dat er wel een bordje private toegang wordt voorzien, maar dat de toegang niet wordt ontzegd is een motivatie die geen steek houdt)
- het bestaande groen wordt minimaal behouden of amper versterkt en werd betreurenswaardig door de aanvrager recent reeds grotendeels anticiperend verwijderd (zie onderstaande luchtfoto van het projectgebied 2021)



- de kroonlijst van de appartementsgebouwen sluit niet aan bij de buurgebouwen.

Watertoets

Het perceel is niet gelegen in overstromingsgevoelig gebied en is niet ingedeeld op huidige en toekomstige overstromingsgevaarkaarten. De appartementsgebouwen worden voorzien van een extensief groendak met een minimale buffercapaciteit van 50l/m².

De platte daken worden uitgevoerd als extensieve groendaken. De overloop van de groendaken is niet bestemd voor hergebruik en wordt bijgevolg afgeleid naar de infiltratievoorzieningen, net als het hemelwater dat afkomstig is van het inkompleintje. Het hemelwater dat op de terrassen en het wandelpad terechtkomt, kan infiltreren in de groenzones naast de verharde zones. Het hemelwater dat boven op de ondergrondse kelder valt zal eerst gebufferd en opgenomen worden door de voorziene beplanting en grindkoffer waarna het overtollige water wordt afgeleid naar een grindstrook waar het water verder kan infiltreren. Het hemelwater dat op de hellende daken terechtkomt van de ééngezinswoningen en het bijgebouw wordt afgeleid naar vijf hemelwaterputten die zich bevinden in de collectieve groenzone tussen het bijgebouw en appartementsblok B. Er worden vier hemelwaterputten geplaatst met een afzonderlijke inhoud van 20.000 liter en één hemelwaterput met een inhoud van 15.000 liter. Het hemelwater wordt hergebruikt voor het spoelen van toiletten en het gebruik van de wasmachines. De overloop van de hemelwaterputten wordt afgeleid naar wadi's. Er worden drie gekoppelde wadi's verspreid over het projectgebied voorzien waarvan één in de voortuin van blok A, één in de collectieve tuinzone en één achteraan het perceel in de privaatieve tuinzone van ééngezinswoning 8. De drie wadi's hebben een gelijk ontwerp: 12,5m x 4m en een diepte van 0,50m. Onder de infiltratiebodem worden de vaste, niet-infiltratiegevoelige leemhoudende grond uitgegraven en vervangen door een grindkoffer met een hoogte van 1m75 tot een infiltratieoppervlakte van 96,38m² en een buffervolume van 44,64m³. Het project werd voorwaardelijk gunstig geadviseerd in het hydraulische advies van Aquafin. Het advies wordt bijgetreden. Wat betreft de (impact) van de bemaling kunnen enkel conclusies worden getrokken op het moment dat de bemaling onderdeel zal uitmaken van een vergunningsaanvraag of melding en wanneer een recente bemalingsstudie hieraan zal worden toegevoegd. Belangrijk hierbij is dat de grondwaterstanden op regelmatige basis en over een voldoende lange termijn worden gemonitord. De woningen zijn standaard niet uitgerust met een buitenkraan. Het is aangewezen dit wel te doen zodat ook het tuinonderhoud kan worden gefaciliteerd met hergebruik van hemelwater.

Schaal/ruimtegebruik/dichtheid

Op 12 september 2022 keurde de gemeenteraad van Kortenberg de visienota kernversterking goed als beleidsmatig gewenste ontwikkeling. Naar aanleiding van de niet aflatende druk op het woonweefsel tracht de visienota een antwoord te bieden aan de woonuitdagingen die zich vandaag de dag manifesteren, met in het bijzonder de aandacht voor het versterken van de woonkernen en de bescherming van de open ruimte buiten de kernen. Het is geen geheim dat de wijzigende demografische eigenschappen van de bevolking met onder meer de vergrijzing en verkleining van de gezinnen een adaptief beleid vereisen. Bijkomende uitdagingen op vlak van klimaat, mobiliteit, economie... zorgen voor een complexe dossieraanpak waarbij de leefbaarheid van de mens in zijn omgeving minstens gewaarborgd en liefst versterkt wordt. De dichtheid speelt hierbij vanzelfsprekend een belangrijke rol. De visienota heeft maximale dichtheden bepaald naargelang de afstand tot voorzieningen en mobiliteitsknooppunten. De hoogste aanvaardbare dichtheid op grondgebied Kortenberg werd vastgesteld op 40 woningen per hectare. Deze hoogste aanvaardbare dichtheid wordt overschreden met 9 wo/ha, hetzij met 20%. In een eerdere fase werd een aanvraag tot omgevingsvergunning voor de sloop van de bebouwing en oprichting van 27 woongelegenheden geweigerd door het college van burgemeester en schepenen en ongunstig geadviseerd door de POA in de beroepsfase (het beroep werd na ongunstig advies van de POA ingetrokken). Niettegenstaande de huidige aanvraag een vermindering met tien woongelegenheden omvat ten opzichte van de toenmalige vergunningsaanvraag blijft de dichtheid een heikel punt. Met het verminderen van het aantal woongelegenheden wordt verkeerdelijk de perceptie gewekt dat er een grote inspanning wordt geleverd naar een aanvaardbare dichtheid, maar in de wetenschap dat zelfs na het verminderen van het aantal woongelegenheden met tien entiteiten de aanvraag nog steeds de minimale gehanteerde dichtheden ruimschoots overschrijdt, zegt dit meer over de maximalistische intenties van de aanvrager, dan over de aard en vergunbaarheid van de inspanning. De aanvrager is bekend met de gangbare richtlijnen en gehanteerde densiteiten binnen de gemeente. In een poging om binnen aanvaardbare afstandsregels t.o.v. omliggende percelen toch een hogere dichtheid te kunnen voorzien, worden de eengezinswoningen met een zeer beperkte breedte ontwikkeld (meerdere woningen hebben een binnenmuurse breedte van slechts 4m70 (buitenmuurs 5m05), wat onder de aanvaardbare gevelbreedte van 6m gewoonweg niet acceptabel is. Desondanks tracht men in de aanvraag met alle mogelijke verantwoordingsmotieven een hogere dichtheid te vergoelijken. Een welgekomen terminologie die te pas en te onpas wordt aangewend in dezer is de motivatie op basis van een 'optimalisatie van het ruimtelijk rendement' (motivatiemerk p. 19). Het beleidsplan Ruimte Vlaams-Brabant geeft een definitie van ruimtelijk rendement: 'Mate waarin een oppervlakte ruimtebeslag wordt gebruikt voor maatschappelijke doeleinden. Ruimtelijk rendement ontstaat wanneer meer activiteiten op eenzelfde oppervlakte georganiseerd worden zonder afbreuk te doen aan de leefkwaliteit (p.265)'. Huidige aanvraag focust uitsluitend op het voorzien van woongelegenheden. Er wordt niet voorzien in alternatieve functies of voorzieningen waardoor de vraag zich ernstig stelt waarin de ruimtelijke meerwaarde van het project bestaat. De overbezetting van het terrein is een onweerlegbaar feit dat de leefbaarheid en leefkwaliteit ongunstig beïnvloedt. Het vastleggen van een dichtheidsmaximum heeft tot doel een bovengrens van een aanvaardbaar niveau te bepalen, de leefbaarheid en -kwaliteit indachtig. Deze bovengrens met de voeten treden gaat voorbij aan het doel ervan. In dit opzicht blijft ook de visie tegenover de vorige vergunningsaanvraag ongewijzigd waardoor de toenmalige bevindingen worden hernomen. 'Er dient vertrokken te worden vanuit de eigenheid van het perceel en niet vanuit een economische logica met gebouwen die op zichzelf staan en hier bijgevolg niet op inspelen. Hoewel het versterken van de kernen als een noodzakelijkheid aanzien moet worden, is het belang van de bescherming van de leefbaarheid een even essentiële noodzakelijkheid. De leefbaarheid betreft een samenhang van diverse factoren die elk meerdere facetten van een duurzame, ruimtelijke ontwikkeling belichten. Men moet streven naar een verhoging van het ruimtelijk rendement wat een intensivering en optimalisering van het reeds aanwezige ruimtebeslag betekent maar dan wel enkel in dien verstande dat er hierbij geen afbreuk wordt gedaan aan de leefbaarheid en dit zowel binnen het project als voor de omgeving. Het is met andere woorden de bedoeling om kwaliteitsvol te verdichten om de leefbaarheid niet onder druk te zetten. In deze optiek dient een ontwikkelingsaanvraag steeds vanuit diverse hoeken bekeken te worden: voorzieningenniveau, mobiliteitsimpact, impact op de open ruimte, meerwaarde voor de omgeving, participatie van buurtbewoners, duurzaamheid, culturele geschiedenis... De noodzakelijke verdichting moet de eigenheid van onze woonkern versterken. De aanvrager hanteert een alternatieve berekeningswijze van de densiteit op woonblokniveau om een gunstiger getal te bekomen waarbij de grenzen van het woonblok worden gelegd op de assen van de omsluitende straten (Leuvensesteenweg, Karterstraat, Brouwerijstraat, Kerkstraat). Dit gebied sluit ca. 3,8 hectare in. Het projectgebied zelf beslaat een oppervlakte van 34a85ca. Het ontwerp beleidsplan Ruimte Vlaams-Brabant hanteerde de definitie van woningdichtheid als "het aantal wooneenheden per oppervlakte-eenheid, uitgedrukt per hectare. De dichtheden worden berekend aan de hand van het gedeelte van het betrokken perceel dat zich binnen woongebied bevindt." Deze definitie wordt ook binnen de gemeente Kortenberg gehanteerd en diende tevens als basis om de richtinggevende densiteit van 40 woningen per hectare op deze locatie te bekomen. Bij toepassing van de definitie bereikt men een dichtheid van 49 woningen per hectare. Het benutten van

de potenties van de doelpcelen lijkt ingegeven te zijn door een economische winstmaximalisatie met een onvoldoende aandacht voor de duurzaamheid en leefbaarheid binnen en rond het project, getuigen ook het streven naar de maximale invulling van de verharde en bebouwde zones. Er is geen enkele aandacht geboden aan het collectieve groen, noch aan het bestaande groen op het eigen terrein. Er wordt volledig voorbijgegaan aan de ruimtelijke kwaliteit die het groen kan bieden. De aanvrager geeft aan het groene binnengebied als groene kwaliteit te behouden voor de omwonenden. De voorliggende plannen staan hier lijnrecht tegenover. Ook de zelfverklearde stelling dat de bovengrondse volumes compact ontworpen zijn, strookt niet met de werkelijkheid waar naast de insnijding diep op het terrein ook de woningen aan de straatzijde qua afmetingen afwijken van de gehanteerde normen. Binnengebieden zoals deze hebben een sterk strategisch karakter. Ze maken de overgang tussen de as van de steenweg en de dorpsstraten. Omwille van dit strategische karakter dienen de kwaliteitsvoorwaarden hoog te zijn wat betreft oa. de schaal van de bebouwing, geleding van de gevels, (visuele) linken en (fysieke) doorsteken als dragers voor groene binnengebieden, het behouden en versterken van bestaand groen (vanuit beeldkwaliteit en biodiversiteit), de inplanting van de bebouwing afstemmen op bestaand groen en vermenging van buurtondersteunende functies. Het moge gezegd dat de aanvraag neigt naar een verstedelijking van Kortenbergh, die vooreerst niet nodig is en die bijkomend niet aanvaardbaar is. Terwijl een stedelijke omgeving een bepaalde dichtheid kan verdragen, kan dit indien toegepast in een gemeentelijke context immers te belastend zijn en de leefbaarheid aantasten. Woningkwaliteit en leefbaarheid zijn namelijk onlosmakelijk verbonden met een verhoging van de dichtheid.' Wat betreft de typologie wordt de omgeving hoofdzakelijk gekarakteriseerd door een aaneenschakeling van arbeiderswoningen met de klassieke vormgeving van twee woonlagen onder een hellend dak, in het bijzonder aan de projectzijde van de Brouwerijstraat. De dwarse inplanting van een huizenrij in de diepte van het perceel steekt in de eerste plaats af tegenover de courante inplanting binnen de omgeving, alsook vormt het geheel met behoud van de fietsenstalling en de moderne woonblokken aan de straatzijde voor een weinig harmonieus geheel. Het straatbeeld en historische karakter van de centrumstraat met de directe nabijheid van de kerk gebieden ontwikkelingen tot een zekere neutraliteit en herkenbaarheid, alwaar het in onderhavig project volledig aan ontbreekt. Dat economische aspecten een belangrijke factor zijn is een vanzelfsprekendheid en moet ook niet in negatief daglicht worden gesteld, maar de economische motieven mogen geen uitgangspunt, noch leidraad betekenen binnen een bouwproject dat mee het centrumgebied van de hoofdgemeente kan bepalen. De voorgeschiedenis van het projectgebied en de eerder gevoerde communicatie en afgeleverde weigeringen geven de aanvrager een handleiding om de ontwikkeling aan te vatten. Niettegenstaande blijft in huidige aanvraag een winstmaximalisatie van het gebied een uitgangspunt. Kernversterking wordt niet geënt op een verdichting tot (boven) de maximale woondichtheden, maar des te meer op een verweving van functies, met respect voor de omgeving en met een gezonde groenblauwe dooradering. Veeleer dan een gegrond aangrijpingspunt voor een insnijding van het perceel zorgt de sloop van de oostelijke gebouwen voor een wenselijke herademing van de ruimte en een opportuniteit om het *beter te doen* dan in het verleden. Een blik op *kaart 1 – bouwblok* toont de totaal afwijkende historische inplanting van de achterliggende gebouwen binnen het bouwblok.



Kaart 1 - bouwblok

Wanneer de gebouwen, op de fietsenstalling na, gesloopt worden, kan men eveneens niet terugvallen op een reconversie van bestaande bedrijfsgebouwen en kan men onmogelijk anders besluiten dan dat het hervergunnen van een diepe inplanting ruimtelijk onverantwoord is, tenzij een aanvaardbare visie over het binnengebied wordt ontwikkeld, met respect voor alle ruimtelijke kwaliteiten. Bovendien is het behoud van de fietsenstalling een loutere projectkeuze als tegemoetkoming naar de gemeentelijke erfgoedcommissie waarbij men kan terugvallen op het behoud van een deel van de lokale erfgoedwaarden, én een element op basis waarvan men een diepere inplanting nog wenst te verantwoorden want *er staat toch al een gebouw*. Bij de vorige aanvraag werd de fietsenstalling immers gewoon mee gesloopt waardoor er in de toenmalige weigeringsbeslissing reeds werd gerefereerd naar een blanco projectgebied.

Het kan de aanvrager verweten worden om zich te schikken in een tunnelvisie met uitsluitend een focus op de functie wonen, een focus die getuigt van een gebrek aan een toekomstgerichte visie die een meerwaarde kan zijn voor het project én de gemeente. Het standpunt van de weigering van de vorige aanvraag op het perceel blijft behouden:

'Kortenberg bezit ondanks zijn centrale ligging tussen Brussel en Leuven met zijn unieke landelijkheid en dorps karakter de intrinsieke capaciteiten om zich te onderscheiden van de verstedelijkte randgemeenten rond onze hoofdstad. Het uitwaaiend effect van een ongestructureerde verdichting is nefast voor de gehele gemeente. Kernversterking is het sleutelwoord binnen een vooruitstrevende ruimtelijke ordening om een toegenomen demografische druk het hoofd te bieden. Verdichting dient hierbij geen doel op zich te zijn, maar wel een middel om de doelstelling te bereiken. Het gemeentebestuur heeft hierbij de eerste stappen gezet om deze visie kracht bij te zetten via de opname van het RUP Kernversterking in haar doelstellingen binnen de visietekst 2020-2025. Er moet gestreefd worden naar een project met minder woningen, minder verhardingen en meer aandacht voor de groene, open ruimte. Het gaat niet op om een gestandaardiseerde dichtheid aan te wenden als voedingsbodem voor het compleet en ondoordacht bebouwen van de projectsite. In de tijdsgeest waarbij grotere ontwikkelaars de kleinere particulieren uit de markt concurreren en hen zo de kans op een betaalbare eigen woning te bezitten ontnemen, kunnen enkel die projecten aangemoedigd worden die effectief een meerwaarde voor de omgeving en gemeente betekenen. Een goede verstaander kan hieruit opmaken dat kwaliteit moet gelden boven kwantiteit. De slagzin van de gemeente Kortenberg, die eveneens in het logo werd opgenomen, mag niet gefilterd toegepast worden. 'Voluit leven' is een ondeelbaar geheel en kan niet onder dezelfde noemer worden opgenomen dan enkel 'leven'.'

Mobiliteit

Het mobiliteitsaspect werd door de mobiliteitsdienst van de gemeente beoordeeld. Er werd een ongunstig advies afgeleverd:

- bepalen van een éénduidig juridisch kader voor de weg door de collectief open ruimte;
- verbreden van het looppad tot een overrijdbare minimumbreedte van 3m wordt aangeraden;
- voorzien van een ruimte ter hoogte van de grens met de openbare weg voor het plaatsen van afvalcontainers;
- voorzien van de brievenbussen voor de ééngezinswoningen aan de grens van het openbaar domein.

Het volledige advies wordt in bijlage toegevoegd bij deze beslissing en maakt er integraal deel van uit als een ondeelbaar geheel. Het advies wordt bijgetreden.

De aanvraag houdt geen rekening met het vastgestelde rooilijnplan dat door de gemeenteraad werd goedgekeurd op 7 februari 2022. Het ontwerp hypothekeert daarenboven de uitvoering van het rooilijnplan. Voor zover een aanvraag geen rekening houdt met de wegenis die reeds werd goedgekeurd, moet de aanvraag voorzien in de afschaffing van deze (nooit gerealiseerde) gemeenteweg. De aanvraag omvat geen wegenisdossier waardoor de vastgestelde rooilijn moet worden gerespecteerd en de aanvraag niet vergunbaar is.

Visueel/vormelijk

De schaal-en stijlbreuk die de omvang van het project en de moderne vormgeving veroorzaken, zorgen er voor dat het historische straatbeeld wordt geschaad. Ten noorden van de Brouwerijstraat wordt de bebouwing immers gekenmerkt door een aaneenschakeling van gesloten ééngezinswoningen, bestaande uit twee bouwlagen en een hellend dak. De moderne bouwblokken zullen zorgen voor een abrupte doorbreking van het herkenbare dorpsgezicht, wat geheel niet aanvaardbaar is.

De dwarse inplanting van een huizenrij in de diepte van het perceel steekt in de eerste plaats af tegenover de courante inplanting binnen de omgeving, alsook vormt het geheel met behoud van de fietsstalling en de moderne woonblokken aan de straatzijde voor een weinig harmonieus geheel. Het straatbeeld en historische karakter van de centrumstraat met de directe nabijheid van de kerk gebieden ontwikkelingen tot een zekere neutraliteit en herkenbaarheid, alwaar het in onderhavig project volledig aan ontbreekt. Ook de schaal van het gebouw in het binnengebied overstijgt de draagkracht van het perceel. Het valt overigens op dat het ontwerp bureau uitgesproken stedelijke projecten als referentiebeeld aanhaalt, wat hier toch wel ongepast is.

Het project is gekenmerkt door een vrij generiek gevelbeeld. Er dient meer diversiteit te zijn in de gevels en een dorpsvriendelijk karakter in de uitwerking ervan.

Cultuur – historisch

Binnen de gemeente Kortenberg ontstond door de eeuwen heen een structuur van gebouwen en architecturale gehelen. Elke toevoeging aan deze bestaande structuur, of wijziging ervan moet rekening houden met de waarde van het bestaande. Elke toevoeging of verbouwing/uitbreiding heeft mogelijk immers een grote impact op de beeldkwaliteit van straten, buurten en wijken in de toekomst. Dit gegeven onderwerpt verbouwingen en nieuwbouwprojecten aan bijzondere voorwaarden. Dat wil niet zeggen dat elke verandering in de omgeving per definitie wordt tegengehouden. Het is wel de bedoeling dat er extra voorzichtig wordt omgesprongen met het waardevol bouwkundig erfgoed. Eigentijdse en vernieuwende ingrepen zijn mogelijk voor zover ze de erkende erfgoedwaarde respecteren.

Het monumentenplan is een architectonische en stedenbouwkundige inventaris en waardebepalings van het bouwkundig (en landschappelijk) erfgoed van de fusiegemeente Kortenberg (Erps-Kwerps, Everberg, Kortenberg en Meerbeek), opgesteld door Sint-Lukasarchief vzw in 2001 in opdracht van het toenmalig gemeentebestuur.

Op 19 oktober 2021 werd een plaatsbezoek uitgevoerd aan Brouwerijstraat 51 in functie van een bouwhistorisch opname en waardestelling. De waardestelling van het Monumentenplan (code 4/4) kan bevestigd worden voor de woning én de bedrijfsgebouwen uit de 1^{ste} helft van de 20^{ste} eeuw. De onderdelen uit de 2^{de} helft van de 20^{ste} eeuw (cf. bouwvergunning 1974) worden als storend gewaardeerd. De gemeentelijke erfgoedcommissie Geck! geeft een negatief advies voor deze aanvraag en het advies wordt bijgetreden:

- Het is positief dat het werkhuis deels behouden blijft en een functie krijgt als fietsstalling en gemeenschappelijke ruimte. De erfgoedcommissie vraagt zich echter af of het niet mogelijk is om ook de uitbouw van het origineel bedrijfsgebouw te behouden en te laten aansluiten op de nieuwbouw.
- De nieuwbouw langs de Brouwerijstraat heeft een andere ritmiek en schaal dan de bestaande panden aan deze zijde van de Brouwerijstraat, waardoor de architecturale beeldwaarde van deze straatgevel geschaad wordt. Dit kan geoptimaliseerd worden.

Reliëf

Het reliëf ligt in een lichte helling richting de achterste perceelsgrens toe. Het reliëf wordt in functie van de oprichting van de bebouwing aangepast. Er zullen ingrepen zijn om de wadi's te creëren. Er is geen enkele zinvolle ruimtelijke aanleiding om het terrein over de gehele diepte aan te snijden. De aanpassing van het reliëf is bijgevolg zinloos. Binnen een reeds druk bebouwde omgeving is het net zaak om het reliëf maximaal te behouden om slechts een minimale impact uit te voeren op de aanwezige waterafvloeiingen.

Hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen

De impact op de gezondheid of belevingswaarde: de ingebruikname van het open rustpunt heeft een ontegensprekelijke impact op de belevingswaarde voor de omgeving. Dit wordt niet in het minst duidelijk gemaakt door de ingediende bezwaren. Er worden amper milderende of compenserende maatregelen vooropgesteld die de verstoring van de belevingswaarde kunnen verminderen of neutraliseren. Voor de belevingswaarde zijn onder meer de visuele impact, geluidsbeperking, lichtpollutie ... belangrijk elementen. Het voorzien van een afdoende groenzone of een zone met parkachtig karakter kan milderend werken. De tuin wordt compleet versnipperd door bebouwing en verharding. De voorgestelde gebouwenconfiguratie zorgt voor een bombastische invulling van het gebied. Het ontbreekt aan een harmonieuze aansluiting bij de buurgebouwen, alsook zullen de ééngezinswoningen een bekrompen

leefomgeving creëren. Het is onverantwoord om de baten van het project te verlenen aan de aanvrager en de lasten te dragen als gemeente en directe omgeving. Er is geen visie over het binnengebied waarbij een evenredige verdeling is tussen de lasten en baten.

Samenvattend kan worden gesteld dat de inplanting van de acht ééngezinswoningen achterin op het terrein zorgt voor een ongewenste éénzijdige verdichting van het binnengebied die onvoldoende uitgewerkt is en enkel gestoeld is op de eigen baten. De lasten die gepaard gaan met het project voor de omliggende bebouwing wordt op geen enkele manier gecounterd door enige ruimtelijke meerwaarde.

Algemene conclusie

Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag niet in overeenstemming is met de geldende regelgeving en niet bestaanbaar is met de goede ruimtelijke ordening. De positieve evolutie die het ontwerp heeft ondergaan sinds de weigering van 2 maart 2022 wordt wel degelijk in aanmerking genomen. Zo is de dichtheid van het project aanzienlijk geslonken, wordt de loods behouden als gemeenschappelijke fietsenstalling en polyvalente ruimte, worden de bouwvolumes van de appartementsblokken aan de straatzijde in lijn gebracht met de stedenbouwkundige richtlijnen uit de BGO, wordt de aanvankelijk ingeplante appartementsblok uit het binnengebied vervangen door ééngezinswoningen die een vermoedelijk kleinere impact op de omgeving zullen veroorzaken dan de appartementsblok, worden er geen dakvlakvensters voorzien aan de tuinzijde van de woningen aan de Kerkstraat, worden de parkeerplaatsen uitgewerkt conform de afmetingen als bepaald in de BGO, worden er ruimere afstanden behouden tot de omliggende percelen en wordt appartementsblok A naar voor gebracht om meer aan te sluiten bij de linkse buurwoning. Na ongunstig advies van Aquafin werden de buffervoorzieningen met noodoverloop naar de openbare riolering vervangen door verder uitgewerkte wadi's die tot op een diepte van 2m²⁵ worden uitgegraven en voorzien van een grindkoffer van 1m⁷⁵. Desondanks is het jammerlijk vast te stellen dat de aanvraag vasthoudt aan een project waarbij de economische motieven de ruimtelijke baten naar de achtergrond dwingen. Zoals uitvoerig aangegeven in bovenstaande motivering is er geen ruimtelijk verantwoordingsargument om de rij van ééngezinswoningen te vergunnen. De eerdere weigeringspunten uit het ongunstige advies van de POA blijven tevens in huidige ontwerp behouden:

- *het project mist aansluiting in het straatbeeld;*
- *het verschil in kroonlijst- en nokhoogtes zorgt voor een schaalbreuk;*
- *het project vraagt een te hoge terreinbezetting;*
- *er wordt onvoldoende groen voorzien;*
- ~~*de inrit naar de ondergrondse parkeergarage verlaagt de verkeersveiligheid ter hoogte van het voetpad.*~~

Bovendien blijft een inhoudelijke beoordeling in deze ondergeschied aan de juridische onmogelijkheid om het project te vergunning aangezien het ontwerp voorbijgaat aan de gemeenteraadsbeslissing van 7 februari 2022 waarbij een nieuwe rooilijn werd vastgesteld. Het aanvraagdossier omvat geen wegenisdossier.

Verder blijven volgende argumenten ondermaats:

- het project is omgevingsvreemd
- er is onvoldoende ingerichte collectieve groenzone
- er is geen verweving van functies
- er is geen aandacht voor een trage doorsteek
- er is onvoldoende afstand tussen ééngezinswoning 1 en blok A
- de collectieve ruimte wordt grotendeels benomen door wadi's die hun functies een zekere tijd van het jaar zullen moeten uitoefenen
- het is niet verantwoordbaar een wadi voor het project te voorzien in de private tuin van woning 8
- het is niet verantwoordbaar om een noodventilatiooster voor de ondergrondse kelder te voorzien in de privaatieve tuinzone voor het gelijkvloerse appartement in blok A
- de inrit naar de ondergrondse parkeerkelder laat geen kruisen van wagens toe wat voor conflicten kan zorgen
- er is onduidelijkheid over het statuut van de padenstructuur, deze zou privaat zijn waardoor er ruimte aan de straatzijde voorzien moet worden voor afvalcontainers en brievenbussen
- er zijn geen recente grondwaterpeilmetingen in de aanvraag gevoegd
- de gevelbreedtes van de eengezinswoningen zijn te veel te laag, de woningen zijn te krap bemeten
- er is geen meerwaardecreatie voor de omgeving

- de private bergingen in de ondergrondse kelder zijn weinig gebruiksvriendelijk voor de bewoners uit blok B die eerst de garage moeten doorkruisen om de bergingen te bereiken, de bergingen zijn klein bemeten.

Het is jammer vast te stellen dat het eerder aanwezige groen reeds grotendeels werd verwijderd van het terrein om ruimte te maken voor de nieuwbouw, in plaats van de nieuwbouw meer te richten binnen de aanwezig groenstructuren.

Volgende rubrieken werden toegevoegd aan de aanvraag:

Rubriek	Aard	Omschrijving	Hoeveelheid + eenheid
16.3.2°a)	Nieuw	Inrichtingen voor het fysisch behandelen van gassen (samenpersen – ontspannen): Koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen, airconditioninginstallaties, en andere installaties voor het fysisch behandelen van gassen, met uitzondering van inrichtingen die ingedeeld zijn in rubriek 16.9, c), met een geïnstalleerde totale drijfkracht van: 5 kW tot en met 200 kW	Het totale vermogen van de warmtepompen bedraagt 15,3kW

Door het onlosmakelijk verbonden karakter van de aangevraagde rubriek met de stedenbouwkundige handelingen, zoals bepaald in artikels 5 en 7 OVD, kan er geen akte genomen worden van de in de aanvraag vermelde rubrieken.

Besluit

Het college van burgemeester en schepenen volgt het advies van de gemeentelijke omgevingsambtenaar:

Het afleveren van een weigering voor de oprichting van een groepswoningbouwproject met 17 woonegelegenheden en de niet-aktenaam van de melding voor een nieuwe iioa zijnde de plaatsing van warmtepompen onder rubriek 16.3.2°a) en dit voor het perceel gelegen te Brouwerijstraat 49 en 51, 3070 Kortenberg, kadastraal bekend als afdeling 1 sectie B nrs. 172V5, 172M5, 172A6, 172H5, 172T3 en 172Z5.

BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 6 NOVEMBER 2024 HET VOLGENDE:

Het college van burgemeester en schepenen neemt geen akte van de melding voor een nieuwe iioa en levert de weigering af aan de aanvrager, die ertoe verplicht is om via het omgevingsloket de actie start der werken in te geven, dit om het begin van de handelingen waarvoor vergunning is verleend aan te kondigen, ten minste acht dagen voor de aanvatting van die handelingen.

Gemeentelijke erfgoedcommissie

- KO Brouwerijstr 49-61 – nieuwbouw OVA

Advies erfgoedcommissie:

- Het is positief dat het werkhuis deels behouden blijft en een functie krijgt als fietsenstalling en gemeenschappelijke ruimte. De erfgoedcommissie vraagt zich echter af of het niet mogelijk is om ook de uitbouw van het origineel bedrijfsgebouw te behouden en te laten aansluiten op de nieuwbouw.
- De nieuwbouw langs de Brouwerijstraat heeft een andere ritmiek en schaal dan de bestaande panden aan deze zijde van de Brouwerijstraat, waardoor de architecturale beeldwaarde van deze straatgevel geschaad wordt. Dit kan geoptimaliseerd worden.

Gecoro

Bespreking en beraadslaging OMV_2024026069_Brouwerijstraat 49-61 voor de oprichting van een groepswooningbouwproject met 17 wooneenheden

Het dossier wordt overlopen.

Het gebouw dat men wenst te behouden en te verbouwen tot een fietsenstalling, afvalberging en collectieve ruimte zou beter gesloopt worden. Daarmee kan de verhardingsgraad beperkt blijven, meer open ruimte voorzien worden en een zicht verkregen worden op het groene binnengebied.

De dichtheid is te hoog. Door de woningen te verbreden tot minstens 7meter, wat de norm is in de gemeente, en het aantal woonheden terug te brengen overeenkomstig de dichtheid van de BGO, zou op de locatie van de te schrappen wooneenheden een fietsen- en afvalberging voorzien kunnen worden.

De twee appartementsgebouwen kondigen een binnengebied aan, maar dit is niet publiek toegankelijk. Dat is niet wenselijk en erg spijtig.

De niet-afgewerkte gevels van de aanpalende gebouwen dienen kwalitatief afgewerkt te worden.

De groene voortuinzone is positief en kan een rustpunt zijn in de straat.

Het linker appartementsgebouw dient aan te sluiten aan de kroonlijst van de links aanpalende woning.

De Gecoro geeft daarom een **ongunstig advies** af.

Dienst infrastructuur gemeente Kortenberg.

Voldoen aan voorwaarden Aquafin. Voetpad (beide zijden) en wegdek dient over de ganse lengte van het project vernieuwd te worden na afwerking project. Dit ten gevolge van het zwaar verkeer van het project en alle nutsvoorzieningen die gaan gebeuren.

Grondwaterverlaging nog extra te bekijken.

Mobiliteitsadvies Brouwerijstraat 49-61 OMV_2024026069

- Onderstaand advies werd opgesteld aan de hand van een toetsing aan de verschillende beleidsplannen en mobiliteitsvisies van de gemeente Kortenberg (mobiliteitsplan, parkeerbeleidsplan, omgevingsanalyse, visienota kernversterking) en rekening houdend met de huidige en toekomstige lokale verkeerssituatie (parkeerdruk, inrichting publieke ruimte).

VOORWERP VAN DE AANVRAAG

Het voorwerp van de aanvraag betreft het bouwen van 17 wooneenheden waarvan 2 meergezinswoningen met in totaal 9 wooneenheden en 8 aaneengeschakelde ééngezinswoningen en het verbouwen van een loods naar een gemeenschappelijk bijgebouw.

BEREIKBAARHEID

VOETGANGERS: TRAGE WEGEN NETWERK EN VOETGANGERSVOORZIENINGEN

Er loopt geen voetweg langs het projectgebied.
Er is een voetpad aanwezig. Het voetpad is uitgevoerd in betonstraatstenen, heeft een breedte van 130cm en is in goede maar gebruikte staat.

FIETSERS: FIETSROUTENETWERK EN FIETSSTRAAT

Er loopt een fietssnelweg op 1km.
Er loopt een Bovenlokaal Functioneel Fietsroutenetwerk (BFF) op 200m.
Er loopt geen fietspad langs de ingang van het projectgebied.
De Brouwerijstraat is gelegen in een fietszone.

SCHOOLSTRAAT/ SCHOOLOMGEVING

De Brouwerijstraat is geen schoolstraat.
Het project is gelegen in de onmiddellijke nabijheid van een basisschool.

OPENBAAR VERVOER

Er bevindt zich een treinstation op 1km met een rechtstreekse treinverbinding naar de stations Leuven, Zaventem Luchthaven en de zone Brussel.

Er bevinden zich 4 bushaltes op maximum 400 meter van de ontwikkeling - Rijkswacht, Beekstraat, Craenenplein en Gemeentehuis - dewelke worden bediend door de buslijnen 91, R90, R92, 225, 521, 522, 523, 528, 576, N3, N4.

Er bevindt zich een Hoppinpunt in uitvoering op 400m van het project

STRAAT: SNELHEID, VOORRANG EN INRICHTING

De Brouwerijstraat is een lokale weg type III.

De Brouwerijstraat is een weg voor tweerichtingsverkeer.

Een snelheidsregime van 30 km/u is van toepassing.

Het project is gelegen aan een flauwe bocht in de straat.

De rijweg is uitgevoerd in asfalt, is in relatief goede en gebruikte staat, wordt begrensd door een vlakke betongoot van 30cm en heeft een breedte van 4,50m.

Er geldt geen voorrangsregime van plaatselijk verkeer.

Er geldt een tonnagebeperking van 3,5ton.

ATTRACTIEPOLEN

Het project is gelegen op:

- 100m van de kerk
 een school
- 200m van een ontmoetingscentrum
- 350m van het administratief centrum
 het politiekantoor
 de bibliotheek
- 400m van een Hoppinpunt (in uitvoering)
- 500m van de adbij
- 900m van een sporthal

Het project bevindt zich aan de rand van het centrum van Kortenberg

MOBILITEITSIMPACT EN ADVIES OP ONTWERP

MOBILITEITSPROFIEL EN IMPACT OP DE OMGEVING

Het voorwerp van de aanvraag betreft het bouwen van 17 wooneenheden waarvan 2 meergezinswoningen met in totaal 9 appartementen en 8 aaneengeschakelde ééngezinswoningen, een ondergrondse autoparkeerplaats en het verbouwen van een loods naar een gemeenschappelijk bijgebouw met fietsenstalling en polyvalente ontmoetingsruimte.

PARKEERPLAATSEN AUTO'S

AANTAL EN AFMETINGEN

De visienota kernversterking stelt dat er voor een ééngezinswoning 1 autoparkeerplaats moet voorzien worden en voor meergezinswoningen 1,5 autoparkeerplaats per wooneenheid. Vanaf 6 wooneenheden in de vorm van meergezinswoningen dient er voor bezoekers 0,33 autoparkeerplaats per wooneenheid worden voorzien.

De afmetingen bedragen minimum 2,75x5,00x2,30m.

Toegepast op het project: 8 ééngezinswoningen x 1 plaats + 9 appartementen x (1,5 + 0,33) plaatsen = 24,47 afgerond 25 autoparkeerplaatsen.

Momenteel zijn er 29 ondergrondse autoparkeerplaatsen ingetekend, inclusief 2 parkeerplaatsen voor mindervaliden en voldoet dus ruim aan de vereiste aantallen.

De afmetingen bedragen min. 2,50x5m voor de gewone parkeerplaatsen en min. 3,50x5m voor de parkeerplaatsen voor mindervaliden. De vrije manoeuvreerruimte om te parkeren bedraagt 6m. De afmetingen voldoen aan de vereiste minimumafmetingen.

ELEKTRISCH LADEN

In het project wordt vermeld dat de nodige voorzieningen voor het opladen van elektrische auto's zijn opgenomen, zijnde: voldoende vermogen, de mogelijkheid om bij aankoop een laadpunt te laten plaatsen en de nodige kabelgoten te voorzien.

AUTODELEN

Het is aangeraden om de 4 extra parkeerplaatsen in het project te voorzien voor autodelen.

FIETSPARKEERPLAATSEN: INRICHTING EN AANTAL

De visienota kernversterking stelt dat er voor één- en meergezinswoningen 1 fietsparkeerplaats per hoofdkussen moet voorzien worden. Vanaf 6 wooneenheden in de vorm van meergezinswoningen dient er 1 extra collectieve fietsparkeerplaats per 2 wooneenheden worden voorzien.

De afmetingen bedragen minimum 1,95x0,75m.

Toegepast op het project: 32 + 29 hoofdkussens x 1 plaats voor bewoners + 9 appartementen x 0,5 plaats voor bezoekers = 61 fietsparkeerplaatsen privaat en 5 collectief.

Momenteel zijn er 64 fietsparkeerplaatsen ingetekend in de loods, inclusief 12 plaatsen voor buitenmaatse fietsen. Ter hoogte van de Brouwerijstraat is er collectieve parkeerplaats voor 6 gewone en 2 buitenmaatse fietsen. De voorziene aantallen voldoen dus ruim aan de aantallen in de visienota kernversterking.

De afmetingen bedragen 1,95x0,75m voor de gewone fietsparkeerplaatsen en 2,50x0,80m voor de parkeerplaatsen voor buitenmaatse fietsen. De vrije manoeuvreerruimte om te parkeren bedraagt 2,35. De afmetingen voldoen aan de vereiste minimumafmetingen.

Het fietsherstelpunt in de loods is zeker een meerwaarde om de actieve verplaatsingen te bevorderen.

We adviseren op vlak van buitenmaatse fietsparkeerplaatsen om geen fietsbeugels te installeren, want hier speelt hoogte een belemmerende factor: sommige fietsbeugels zijn enkel geschikt voor bakfietsen en bv. Niet voor tandems of fietsen met een fietskar.

WOONHOF

DOORWAADBAARHEID

De collectieve open ruimte blijft in privatieve eigendom maar krijgt een publiek karakter en wordt niet afgesloten. Aan de ingang van het project wordt een bord 'privé' geplaatst zonder dat er een toegangsverbod wordt opgelegd.

Er wordt aangegeven dat deze verbinding op termijn kan worden doorgetrokken naar de Leuvensesteenweg.

Het is niet duidelijk hoe deze verbinding op termijn kan worden gegarandeerd. Het tegenstrijdige karakter van de toegang zoals omschreven in het project zorgt voor onduidelijkheid. Een éénduidig juridisch kader voor de weg moet voorafgaandelijk worden bepaald.

VOERTUIGEN

De toegang tot het binnengebied is afgesloten voor voertuigen door verwijderbare paaltjes. Enkel hulpdiensten, verhuiswagens en voertuigen voor onderhoud worden toegelaten.

De voorziene breedte van het looppad bedraagt 1,50m is onvoldoende voor de wielbasis van de aangegeven voertuigen. Een overrijdbare minimumbreedte van 3m wordt aangeraden.

HUISVUIL

In de loods is een gemeenschappelijk lokaal voor afvalcontainers.

Het privaatief statuut van het woonhof heeft als rechtstreeks gevolg dat de openbare dienstverleningsbedrijven niet tot aan de achtergelegen woningen rijden.

Er dient ter hoogte van de grens met de openbare weg voldoende ruimte worden voorzien om op de dagen dat het afval wordt opgehaald al de afvalcontainers te kunnen plaatsen. Deze mogen de toegang tot de ondergrondse parking niet hinderen of de vrije doorgang van fietsers en voetgangers in de Brouwerijstraat niet belemmeren.

POSTBEDELING

De brievenbussen voor de appartementen zijn gecentraliseerd in de inkomhal van de meergezinswoningen en zijn gelegen aan de Brouwerijstraat.

De brievenbussen van de ééngezinswoningen bevinden zich aan de respectievelijke voordeuren. Deze moeten voldoen aan de richtlijnen van bpost en zich aan de grens van het openbaar domein bevinden.

WERFVERKEER

Om het werfverkeer in goede banen te leiden dient er ten laatste 30 kalenderdagen voor de start van de werken een overleg met de dienst mobiliteit plaats te vinden.

CONCLUSIE

Ongunstig advies:

- Bepalen van een éénduidig juridisch kader voor de weg door de collectief open ruimte
- Verbreden van het looppad tot een overrijdbare minimumbreedte van 3m wordt aangeraden
- Voorzien van een ruimte ter hoogte van de grens met de openbare weg voor het plaatsen van afvalcontainers
- Voorzien van de brievenbussen voor de ééngezinswoningen aan de grens van het openbaar domein

Agentschap Natuur en Bos

Beste,

De aangevraagde stedenbouwkundige handelingen zijn niet gelegen in ruimtelijk kwetsbaar gebied en er is geen vergunningsplichtige of verboden te wijzigen vegetatie, alsook geen bos aanwezig.

Voor de aangevraagde milieubrieven is er geen specifieke adviesvereiste vanuit het Agentschap voor Natuur en Bos.

Er is dan ook geen adviesvereiste aan het Agentschap voor Natuur en Bos met betrekking tot deze stedenbouwkundige handelingen en milieubrieven.

Vriendelijke groeten,

Iris Verstuyft

dossierbehandelaar meervoudige dossiers

Agentschap voor Natuur en Bos

Proximus

[202402](#)

Op basis van de informatie waarover wij momenteel beschikken, geven wij graag een gunstig advies indien u volgende voorwaarden opneemt in uw vergunning :

- Een finale netwerkanalyse zal gebeuren na ontvangst van het vergunde plan.

- Uitbreiding van de telecominfrastructuur van Proximus is ten laste van de aanvrager.

- Van zodra vergund en minimaal 6 maanden voor oplevering dient de aanvrager zijn project kenbaar te maken bij Proximus door het formulier als bijlage ingevuld te versturen naar werf.a2@proximus.com.

- De Proximus infrastructuur dient proactief voorzien te worden in het project. De technische documentatie hiervoor wordt ter beschikking gesteld na ontvangst van het vergunde plan.

- Proximus wenst betrokken te worden bij alle coördinatievergaderingen via netwerkstudie.a22@proximus.com

Na de werken kunnen de bewoners eenvoudig aansluiten op de nutsvoorzieningen voor telefonie-, internet- en televisiediensten. Hiervoor kan de aanvrager terecht bij onze klantendienst op het gratis nummer 0800 22 800. Meer informatie op www.proximus.be/bouwen.

6069

Rapport Rioleringsadvies Kortenberg

advies Brouwerijstraat 49

bouwheer:
DCA woonprojecten
Industrielaan 41
2250 Olen
nicholas.haest@dca.be
Telefoon: +32 14 28 28 00

Architect:
BRUT ARCHITECTURE AND
URBAN DESIGN
Antoine Dansaertstraat 92,
1000 Brussel
+32 2 450 99 00
gunther@brut-web.be

Contact adviesinstantie:
advies@aquafin.be

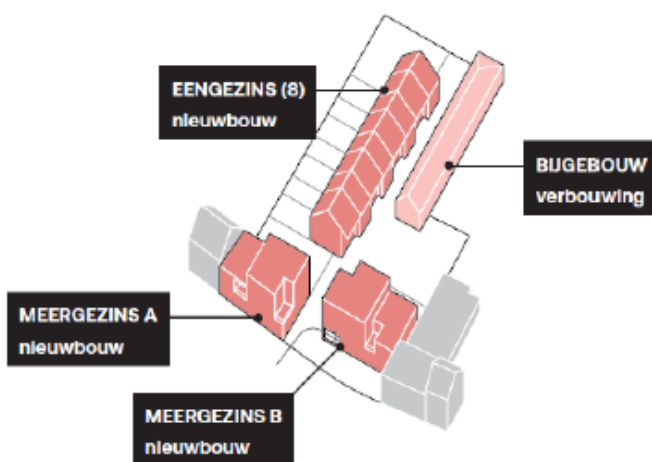


1 Situering project

In het kader van de aansluiting van een gebouw, gelegen aan Brouwerijstraat 49 te Kortenberg, geeft Aquafin een hydraulisch advies. We evalueren hierbij of het dossier voldoet aan de geldende richtlijnen betreffende de aansluiting van afval- en hemelwater.

Het project betreft de aansluiting van twee meergezinswoningen, acht eengezinswoningen en een te renoveren bijgebouw.

Het project omvat de aanleg of heraanleg van verharde grondoppervlakken en/of het aanleggen van een afwatering voor (dak)constructies of verharding van grondoppervlakken waarvan het hemelwater voorheen op natuurlijke wijze infiltreerde in de bodem.



Aanvraag Omgevingsvergunning: Brouwerijstraat Kortenberg

De projectzone is niet gelegen in pluviaal overstromingsgevoelig gebied.

De projectzone is niet gelegen in fluviaal overstromingsgevoelig gebied.

De betrokken percelen hebben P-soore A en B.

Het project is volgens het zoneringsplan gelegen in het centraal gebied.

In de Brouwerijstraat is een gemengd rioleringsstelsel aanwezig. De gemengde leiding t.h.v. het perceel heeft een diameter van 900 mm en is gelegen op een diepte van ± 1.68 m (BOK: 42.40 m TAW). De exact ligging dient ter plaatse nagegaan te worden.

In huidige situatie is vermoedelijk reeds een huisaansluiting aanwezig. Indien technisch mogelijk dient deze hergebruikt te worden.

2 Motivatie van het advies

2.1 Evaluatie aansluiting afvalwater

Voor de evaluatie van de afvalwateraansluiting werd nagegaan of er een gescheiden afvoer van afval- en hemelwater voorzien is, of de richtlijnen over de septische put worden nageleefd en of de diameter van de huisaansluiting aan de technische eisen voldoet.

2.1.1 Gescheiden afvoer voor afvalwater en hemelwater

Er wordt een gescheiden afvoer voorzien voor het afval- en het hemelwater.

2.1.2 Septische put

In de gemeente Kortenberg worden geen septische putten toegestaan tenzij omwille van technische redenen. Hieraan wordt voldaan.

2.1.3 Aansluiting DWA

Het perceel is gelegen in centraal gebied. De afvalwaterleiding dient aangesloten te worden op de bestaande afvalwaterleiding ter hoogte van het perceel, via de kortst mogelijke weg. De bestaande huisaansluiting wordt hiervoor herbruikt indien mogelijk.

De diameter van de afvalwateraansluiting moet minimaal 125 mm en maximaal 200 mm bedragen. Uitzonderingen worden enkel toegelaten indien hiervoor een hydraulische nota wordt aangeleverd. De aansluiting dient ook van een externe toezichtsmogelijkheid te worden voorzien.

De aansluiting dient te gebeuren op een standaarddiepte van 80 cm onder het straatniveau. Afwijkingen hierop kunnen worden toegestaan wanneer dit noodzakelijk is en deze noodzaak wordt aangetoond.

2.2 Evaluatie aansluiting hemelwater

De evaluatie van de hemelwateraansluiting houdt in dat we nagaan of er is voldaan aan de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening inzake hemelwater (GSV) en of de diameter van de hemelwateraansluiting voldoet aan de geldende richtlijnen.

2.2.1 Toetsing aan de GSV

Er dient voldaan te zijn aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater versie 2 oktober 2023. Voor de afvoer van hemelwater moet de voorkeur gegeven worden aan de volgende afvoerwijzen in afnemende graad van prioriteit:

- Opvang voor hergebruik (hemelwaterput) en/of de aanleg van een groendak
- Infiltratie op eigen terrein

In het dossier worden volgende verhardingen aangesloten op een hemelwaterafvoer:

Omschrijving	Oppervlakte	Eenheid
Verharde oppervlakte van overdekte constructies (excl. groendak):	915	m ²
<i>Oppervlakte 1:</i>	915	m ²
Verharde oppervlakte van overdekte constructies uitgevoerd als groendak:	395	m ²
In rekening te brengen deel:	197.5	m ²
Verharde grondoppervlakte:	0	m ²
<i>Oppervlakte 1:</i>		m ²
TOTAAL aangesloten op de hemelwaterput:	915	m ²
In mindering door hergebruik:	-510	m ²
TOTAAL voor infiltratievoorziening:	602.5	m ²

2.2.2 Hemelwaterput

De totale aangesloten dakoppervlakte bedraagt 915 vierkante meter. Het volume van de hemelwaterput moet minimaal 91 500 liter bedragen. Het dossier voorziet hemelwaterputten met een volume van 95 000 liter. Alle wooneenheden dienen hiervan hemelwater af te tappen, minimaal voor alle wc's, wasmachine en eventuele buitenkranen. Het volume en het gebruik van de hemelwaterputten is conform.

2.2.3 Infiltratievoorziening

De totale afwaterende oppervlakte van het perceel is gelijk aan 752,5 vierkante meter. Er dient een infiltratievoorziening te worden geplaatst met een minimale buffervolume van 24 832 liter en een minimale infiltratieoppervlakte van 60,2 m².

Er wordt geen infiltratievoorziening geplaatst. Dit wordt beargumenteert door een slechte infiltratiecapaciteit van de toplaag van kleiig leem die tot 2 meter diep zit.

Opgemaakt door Sander Pamentier

P24004255

10/07/2024

De motivatie voor het niet plaatsen van een infiltratievoorziening is onvoldoende onderbouwd. De infiltratiecapaciteit wordt enkel geschat op basis van bodem- en aanverwante kaarten en bepaling van de bodemtextuur. Om een uitzondering voldoende te motiveren, dienen minimaal enkele infiltratieproeven uitgevoerd te worden op verschillende locaties, en dient de grondwaterstand bepaald te worden, minimaal door een maandelijkse meting van november tot april.

De argumentatie dat de bodem niet infiltreert berust uitsluitend bij de vaststelling dat de bovenste twee meter van de bodem vermoedelijk slecht waterdoorlatend is. Onder deze laag liggen goed doorlatende lemige tot zandige bodems. Er zijn technische oplossingen om de infiltratie over deze eerste twee meter te stimuleren. Zo kan deze twee meter bijvoorbeeld uitgegraven worden en vervangen worden goed doorlatende bodem of aan te leggen grindkoffer. De kost hiervan staat in verhouding tot het project.

De plaatsing van een buffervoorziening ter vervanging van de infiltratievoorziening is onvoldoende verantwoord. Zowel de onmogelijkheid tot infiltreren is niet effectief door metingen onderbouwd, alsook zijn er alternatieven om wel tot voldoende infiltratie te komen.

2.2.4 Buffervoorziening

Er is een buffervoorziening in het project voorzien, ter vervanging van de infiltratievoorziening. De onmogelijkheid tot degelijke infiltratie is niet voldoende verantwoord.

Ingeval er toch degelijke kans op wateroverlast is op het projectterrein, kan een buffervoorziening geplaatst worden die de overloop van de infiltratievoorziening ontvangt.

Indien een buffervoorziening geplaatst wordt omdat de infiltratievoorziening onvoldoende werkzaam kan zijn, dienen alle redelijk haalbare maatregelen genomen te worden om het hemelwater eerst maximaal op eigen terrein te herbruiken. De groendaken worden nu onmiddellijk aangesloten op de buffervoorziening. Het water van de groendaken kan na te voorziene filtering ook aangesloten worden op de hemelwaterputten voor hergebruik. Hiervoor wordt best een filteringinstallatie geplaatst.

2.2.5 Toetsing aan de PSV

Er dient voldaan te zijn aan de Provinciale stedenbouwkundige verordening met betrekking tot de afvoer van hemelwater die van kracht is sinds 1 januari 2024.

Er mag geen overloop voorzien worden naar de openbare riolering en dient het hemelwater op eigen terrein te infiltreren.

Hieraan is niet voldaan. Er wordt een overloop voorzien naar de openbare gemengde riolering. Er dient een voldoende werkende infiltratievoorziening geplaatst te worden. De provinciale verordening wordt best geïnterpreteerd dat er geen wateroverlast mag ontstaan bij een regenbui T100. Indien technisch niet mogelijk om hieraan te voldoen, kan een bijkomende buffervoorziening geplaatst worden, aanvullend aan hemelwaterputten en infiltratievoorziening(en).

Om een groter infiltratievolume te verzekeren, wordt er aanbevolen om het overlooppniveau op maximaal 10 cm onder het maaiveld te plaatsen i.p.v. 30 cm. Voor een optimale werking van deze overloop kan er gekozen worden voor een buis of putje met rooster naast de wadi. Deze overloop kan dan op zijn beurt verbonden worden met een ondergrondse grindkoffer onder of naast de wadi/de riolering in de straat. Voor voorbeelden kan u de website blauwgroenvlaanderen.be raadplegen.

2.2.6 Aansluiting RWA

De overloop van de hemelwaterafvoer dient volledig te infiltreren op eigen terrein omdat er volgens de PSVH (provinciale stedenbouwkundige verordening met betrekking tot de afvoer van hemelwater - Vlaams-Brabant) geen aansluiting naar de openbare riolering mag worden uitgevoerd.

3 Conclusie van het advies

Het dossier wordt ongunstig geadviseerd omwille van onderstaande punten:

- De argumentatie dat de bodem onvoldoende infiltreert omwille van de bodem is onvoldoende onderbouwt. Dit dient aangetoond te worden door middel van verschillende infiltratieproeven, en meting van de bovenste grondwaterstand door minimaal maandelijkse meting van november tot april.
- Indien de bodem onvoldoende infiltreert onder huidige omstandigheden, zijn er alternatieven om de infiltratie te stimuleren. Bijvoorbeeld het vervangen van de bovenste weinig infiltrerende toplaag tot 2 meter diepte, door goed doorlatende bodem of een grindkoffer.
- Indien geen infiltratievoorziening geplaatst wordt, en ter compensatie een buffervoorziening geplaatst wordt, dienen alle redelijk haalbare maatregelen genomen te worden om het hemelwater eerst maximaal op eigen terrein te herbruiken. De groendaken wordt dan best ook gefilterd en op de hemelwaterputten aangesloten. De dimensionering van de hemelwaterputten dient herrekend te worden met bijkomende toevoer van de groendaken.
- Er wordt een groendak voorzien. Onder de vegetatie moet een buffervolume van minimaal 50 l/m² worden voorzien. Alle substraat van het groendak dient onder het drempelpeil gelegen te zijn. Indien niet aan deze voorwaarden wordt voldaan, mag deze oppervlakte niet gehalveerd worden bij de dimensionering van de infiltratie- of buffervoorzieningen en dienen deze te worden uitgebreid. Dit volume dient verduidelijkt te zijn, bijvoorbeeld met technische fiche van het groendak.
- Er dient aangegeven te worden welk type verharding aangebracht wordt, of deze voldoende infiltreert en of deze afstroomt naar het openbaar domein. Verharding met grotere helling dan 2% wordt geacht niet te kunnen infiltreren, ook niet op waterdoorlatende verharding. Indien nodig moet het verhard plein aan de straatkant, en aansluitend pad met helling groter dan 2% afstromen naar de infiltratievoorziening, of moet ondiepe, desnoods ondergrondse infiltratievoorziening geplaatst worden.
- Afstroom van de verharding aan de straatkant en het pad met hogere helling dan 2% naar het openbaar domein moet vermeden worden.

Er dient eveneens rekening te worden gehouden met de volgende voorwaarden:

- OF Volgens de PSVH (provinciale stedenbouwkundige verordening hemelwater) Vlaams-Brabant mag de overloop van de regenwaterleiding niet naar de openbare riolering afwateren en dient het op eigen terrein te infiltreren.
- Afvalwater en hemelwater moeten volledig gescheiden worden.
- De aansluiting dient te worden aangeboden met een diepte van 80 cm onder het straatniveau.
- Gravitaire kelderaansluitingen zijn niet toegelaten bij nieuwbouw.
- Indien afvoerpunten van het gebouw lager gelegen zijn dan het straatniveau dient de aansluiting beveiligd te worden tegen terugstroming. Dit kan door aan te sluiten via een terugslagklep of pomp. Een terugslagklep dient in het private leidingstelsel geplaatst te worden en niet in de infrastructuur van de rioolbeheerder.
- Indien er een bemaling wordt opgezet moet het bemalingswater bij voorkeur ter plaatse infiltreren. Wanneer dit niet mogelijk is kan er worden aangesloten op oppervlaktewater of een RWA leiding. Pas als de bovenstaande opties technisch niet haalbaar zijn mag er geloosd worden op een afvalwaterleiding. Hiervoor moet een vergunning aangevraagd worden op de site van Aquafin bij technische partners indien het debiet >10 m³/u.
- Bij de uitvoering van de werken en de aanleg van de infiltratievoorziening(en) dient rekening te worden gehouden met de VLARIO richtlijnen infiltratievoorzieningen. De infiltratievoorzieningen mogen in geen geval drainerend werken. Voorbeelden van infiltratievoorzieningen kunnen gevonden worden op www.blauwgroenvlaanderen.be



c/o Aarschotsesteenweg 58, 3012 Leuven

N.V. DCA Woonprojecten

Industrielaan 41
2250 Olen

Leuven, 20-06-2024

Uw bericht van	Uw kenmerk	Ons kenmerk	Contactpersoon
30/05/2024	OMV-2024026069	5000069887	Schollaert Youri +32 92635296 youri.schollaert@fluvius.be

Uw aanvraag tot offerte

Project: Brouwerijstraat 49-61 te Kortenberg
Kadastrale ligging: 1ste Afd., Sectie B, Nr. 172h5, 172m5, 172a6, 172z5, 172f3, 172v5
Nummer projectaanvraag: 5000069887

Geachte

Naar aanleiding van uw vraag hebben wij een studie opgemaakt voor de aanleg en/of aanpassingen van de nutsleidingen voor het bovenvermeld project en dit op basis van de gegevens waarover wij vandaag beschikken.

Voor uw project zijn volgende werken van toepassing en noodzakelijk:

- Aanleg van nieuwe nutsleidingen voor elektriciteit
- Oprichting van een distributiecabine

Deze voorwaarden worden gelijktijdig overgemaakt aan u en aan het betrokken college van burgemeester en schepenen van de gemeente Kortenberg, die de voorwaarden mee zal opnemen in de omgevingsvergunning.

Als het gemeentebestuur alsnog aanpassingen zou vragen, zullen wij u een aangepaste versie van die voorwaarden bezorgen.

Bij een eventuele wijziging, zeker indien het gaat om een wijziging van de gevraagde vermogens, of herverkaveling, moet u een nieuwe aanvraag indienen. Op basis van de gewijzigde gegevens zullen wij een studie uitvoeren om te bepalen of een netuitbreiding en/of het plaatsen van een nieuwe distributiecabine vereist is om het project te kunnen aansluiten. De bouwheer dient in dat geval een grond of lokaal op het gelijkvloers ter beschikking te stellen voor deze distributiecabine.

De aansluitingskosten van de individuele woningen, appartementen of panden zijn niet inbegrepen in deze voorwaarden, zij worden later met de offerte voor aansluiting afgerekend. Bijkomende kosten die moeten worden gemaakt naar aanleiding van het verplaatsen van bestaande leidingen of installaties, kunnen afzonderlijk worden aangerekend na de vaststelling van de noodzaak tot verplaatsing.

Fluvius System Operator cv
Maatschappelijke zetel: Brusselsesteenweg 199, 9090 Melle
T 078 35 35 34 | BTW BE 0477 445 084 | RPR Gent, afdeling Gent
IBAN BE16 0910 1312 8674
1/5

www.fluvius.be

Indien u deze werken wenst te laten uitvoeren, verzoeken wij u dit document voor akkoord te ondertekenen en terug te sturen via het digitaal omgevingsloket via ('Acties' > 'Versturen bericht') of via bovenstaand e-mailadres.

De volledige reglementering kunt u raadplegen op www.fluvius.be. U dient deze na te leven.

Het detail van de voorwaarden en de daaraan verbonden financiële tussenkomsten zijn opgenomen in onderstaande tabel.

Omschrijving	btw-tarief	Bedrag excl. btw	Bedrag btw	Bedrag incl. btw
Uitbreiding distributienetten binnen het project				
Laagspanning	Vrij van btw	3.830,82	0,00	3.830,82
Uitbreiding distributienetten buiten het project				
Forfaitaire tussenkomst elektriciteit	21% btw	790,35	165,97	956,32
Eindtotaal		4.621,17	165,97	4.787,14

De voorwaarden blijven 6 maanden geldig.

Technische bepalingen voor meergezinswoningen en appartementen

Voor Elektriciteit:

Het appartement is aansluitbaar op het distributienet na aanpassing ervan, dit voor zover de gevraagde vermogens de gebruikte standaardwaarden niet overschrijden (17,3kVa (15,9kVa indien 230V)). Indien de gevraagde vermogens deze waarden overschrijden, kan het noodzakelijk zijn dat er alsnog een netversterking en/of het plaatsen van een distributiecabine noodzakelijk is. Deze netversterking zal dan ook aangerekend worden. Ruimte voor de distributiecabine dient dan voorzien te worden in het project.

Tellerlokaal:

Het tellerlokaal elektriciteit dient te voldoen aan volgende voorwaarden.

<https://www.fluvius.be/nl/publicatie/algemene-richtlijnen-plaats-meteropstelling-elektriciteit-vanaf-2-meterkasten>

Patrimonium en overdracht:

De oprichting van een distributiecabine voor elektriciteit is noodzakelijk. Voor meer informatie over grondafstand, zie bijlage: 'Gronden, lokalen en/of erfdienstbaarheden'.

Opmerkingen betreffende de bestaande wegenis:

Voor dit project is het u als initiatiefnemer niet toegestaan zelf in te staan voor het sleufwerk voor de aanleg van de nutsleidingen, omvat in deze aanbieding.

Fluvius System Operator cvba
Maatschappelijke zetel: Brussebestenweg 199, 9090 Melle
T: 078 35 35 34

2/5

www.fluvius.be

Verdere verloop van de procedure:

Als u akkoord gaat met de voorwaarden van deze offerte, starten wij met de voorbereiding van het dossier, nemen wij de uitvoering ervan op in onze planning en versturen wij u de bijhorende facturen.

Na uw akkoord, moet u rekening houden met een termijn van minimum 120 werkdagen voor de start van de infrastructuurwerken.

U moet ook rekening houden met de leveringstermijn van materialen en eventuele vergunningen. Ten vroegste 8 weken nadat uw facturen zijn betaald, kunnen de werken worden aangevat.

Na ontvangst van uw akkoord wordt de factuur opgemaakt om deze binnen de 30 dagen te betalen.

De prijzen blijven nog 12 maanden geldig.

Er moet een nieuwe aanvraag worden ingediend bij wijziging of herverdeling. De overeenkomst vervalt als de omgevingsvergunning wordt geweigerd.

De gemeente wordt in kennis gesteld als u aan alle voorwaarden heeft voldaan. De gemeente zal dan volgens de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening een verkoopbaarheidsattest afleveren. De omgevingsvergunning die reeds is afgeleverd mag in uitvoering gebracht worden.

Wij hopen u met deze informatie van dienst te zijn. Indien u hieromtrent nog vragen hebt, kunt u ons altijd contacteren.

**Voor akkoord:
De opdrachtgever**

Datum:
..... / /

Handtekening:

Met vriendelijke groeten,

Fluvius System Operator cv in opdracht van uw distributienetbeheerder

Bijlage(n):
- Formulier met de facturatiegegevens ter controle
- Offerte voor akkoord terug te zenden
- Afstand van gronden, lokalen en/of erfdiensbaarheden

Fluvius System Operator cvba
Maatschappelijke zetel: Brusselsesteenweg 199, 9090 Melle
T: 078 35 35 34
3/3

www.fluvius.be

Bijlage: Facturatiegegevens

Dossier 5000069887, Project Brouwerijstraat 49-61 te Kortenberg

Facturatiegegevens

Wij verzoeken u onderstaande gegevens te bevestigen of aan te passen.

Gelieve dit document, gezamenlijk met de goedkeuring van de offerte, terug te sturen.

Beschikbare gegevens:

Bedrijf / organisatie:

N.V. DCA Woonprojecten

Voornaam en naam:

Straat en huisnummer:

Industrielaan 41

Postcode en gemeente:

2250 Olen

Telefoon:

014 28 28 00

GSM:

E-mail:

nicholas.haest@dca.be

btw- of ondernemingsnummer:

BE0778742625

Eventuele aanpassingen:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Fluvius System Operator cvba
Maatschappelijke zetel: Brusselsesteenweg 199, 9090 Melle
T: 078 35 35 34

4/5

www.fluvius.be

Bijlage: Afstand van gronden, lokalen en/of erfdiensbaarheden

Nummer projectaanvraag: 5000069887

Project: Brouwerijstraat 49-61 te Kortenberg

Wij verzoeken u dit document te ondertekenen en gezamenlijk met uw akkoord op de offerte terug te sturen via het digitaal omgevingsloket.

Gronden, lokalen en/of erfdiensbaarheden

Elektriciteits- en/of gascabine

De oprichting van een distributiecabine voor elektriciteit is nodig voor de uitrusting van dit project.

Conform de projectvoorwaarden moet de initiatiefnemer de benodigde grond kosteloos afstaan aan de distributienetbeheerder, die de kosten voor de oprichting van de cabine(s) ten laste neemt. De afmetingen van deze grond bedragen (benaderend) 5 x 6 meter per cabine. De grond waarop de cabine dient te worden geplaatst, moet zijn gelegen in de bouwzone en bij notariële akte worden overgedragen aan de distributienetbeheerder (niet aan het openbaar domein).

Het is absoluut noodzakelijk dat de inplanting van dit perceel is voorzien op het plan, zoals opgenomen in de omgevingsvergunning, en dit volgens de inplanting in bijgevoegd voorontwerp. Hier moet ook melding van worden gemaakt in de tekst van de omgevingsvergunning. Zoniet dient de initiatiefnemer een wijziging van de omgevingsvergunning aan te vragen.

Op vraag van de initiatiefnemer en mits akkoord van de distributienetbeheerder kan een lokaal voor oprichting van een distributiecabine elektriciteit worden voorzien die aan de voorwaarde van C2/112 van Synergrid en/of de brochure "Leidraad distributiecabines elektriciteit in gebouwen" voldoet.

De afstand van de cabinegrond of het cabinelokaal wordt ten laste van de distributienetbeheerder bij notariële akte bekrachtigd.

Gelieve uw contactpersoon patrimonium Van Ingh Evelyne te contacteren via het e-mailadres evelyne.vaningham@fluvius.be voor verdere afspraken.

Uw akkoord met deze voorwaarden geldt tevens als principieel akkoord voor deze grondafstand. De onderhandse overeenkomst omtrent deze grondafstand of cabinelokaal wordt u later apart bezorgd.

Naam:.....

Datum:.....

Handtekening:

Fluvius System Operator cvba
Maatschappelijke zetel: Brussebestenweg 199, 9090 Melle
T: 078 35 35 34

3/3

www.fluvius.be



Aan de burgemeester
van en te
3070 Kortenberg

uw kenmerk	ons kenmerk	datum
OMV2024026069 - V2	TVE/GVE/24_Z2014004-004	19/06/2024

*Brandpreventieverslag in het kader van een omgevingsvergunning
Een brandpreventieverslag tot het bekomen van een exploitatievergunning maakt het
voorwerp uit van een aparte aanvraag.*

**Brandpreventieverslag: brandpreventiecontrole in het kader van de aanvraag
tot afbraak resterende gebouwen en bouwen van
woningen + verbouwen loods en aanleg open ruimte**

Object: DCA NV
Adres: Brouwerijstraat 49-61
3070 Kortenberg

Dossier: Z2014004 / document: 004

Bouwheer: DCA Lilsedijk 50 2340 Beerse info@dca.be	Architect: Brut Architecture and urban de Antoine Dansaertstraat 92 1000 Brussel info@brut-web.be
---	--

Dit verslag werd digitaal gehandtekend door: Kapt Guy Verslycken

De officier-brandpreventie

Getekend door: Guy Verslycken (Signatur)
Getekend op: 2024-06-19 16:04:34 +02:00
Reden: ik keur dit document goed

Kapt Guy Verslycken

Namens de zonecommandant¹

De directeur brandpreventie
Getekend door: Bruno Van den Broeck (Si)
Getekend op: 2024-06-20 15:09:39 +02:00
Reden: ik keur dit document goed

Maj Bruno Van den Broeck

¹ Conform artikel 555 van het KB 19/12/2014
Reïtributie: Vanaf 1/2/2023 is het reïtributiereglement hulpverleningszone Vlaams-Brabant West van toepassing. Dit betekent concreet dat alle
adviesverleningen en controlebezoeken inzake brandpreventie waarvoor de wet of het reglement de kosteloosheid niet oplegt
betalend zijn. Het volledige reglement is terug te vinden op www.vlaamsbrabantwest.be/retributie-uitgebreid/
Zone Vlaams-Brabant West | Laan 1, 57 | 1770 Liedekerke | 500.929.081
Directie Risicobeheersing | 02 451 49 07

Pagina 1 van 19

Geachte burgemeester

1 INLEIDING

1.1 Algemeen

Dossiernummer brandweer: Z2014004
Documentnummer: 004
Datum ontvangst v/d aanvraag: 30/05/2024
Beschrijving van de opdracht: afbraak resterende gebouwen en bouwen van woningen + verbouwen loods en aanleg open ruimte
Aard van het gebouw: 2 halfopen gebouwen + vrijstaand gebouw
Aard van de activiteiten: huisvesting
Identificatie van de plannen: OMV 2024026069 - V2

1.2 Scoop

Naast twee meergezinswoningen en een bijgebouw worden er 8 eengezinswoningen gebouwd.

Onderstaande verslag is niet (volledig) van toepassing op de eengezinswoning – aangeduid wat van toepassing is.

1.3 Kenmerken van het gebouw

Hoogte volgens basisnormen: 6,30 m
Aantal ondergrondse bouwlagen: 1
Aantal bovengrondse bouwlagen: 3
Beschrijving per bouwlaag: **Gebouw A**

	Beschrijving	oppervlakte
-1	Gemeenschappelijke ondergrondse garage (29 vtg - 3 boxen), bergingen (2), trap (2), lift (2), HS-cabine, tellerlokaal (2)	1.035 m ²
0	Inkom, W.E. 01 & 02, traphal, lift, distributiecabine Fluvius, 4 slpkms (6 pers)	200 m ²
+1	Traphal, lift, W.E. 03 & 04, 3 slpkms (5 pers)	175 m ²
+2	Traphal, lift, W.E. 05, 2 slpkms (3 pers)	110 m ²

Beschrijving per bouwlaag: **Gebouw B**

	Beschrijving	oppervlakte
-1	Idem A	
0	Inkom, W.E. 01, traphal, lift, 3 slpkms (4 pers)	150 m ²
+1	Traphal, lift, W.E. 02 & 03, 5 slpkms (8 pers)	200 m ²
+2	Traphal, lift, W.E. 04, 3 slpkms (5 pers)	120 m ²

Beschrijving per bouwlaag: **Bijgebouw**

	Beschrijving	oppervlakte
0	Fietsstalling (64f), afvallokaal, collectieve ruimte	265 m ²
Zolder	Zolderruimte	265 m ²

Kapt Guy Verslycken | T 02 711 20 20 | guy.verslycken@zvbw.be
Dossier: Z2014004 / document: 004
Zone Vlaams-Brabant West | Laan 1, 57 | 1770 Liedekerke | 500.929.081
Directie Risicobeheersing | 02 451 49 07

Pagina 2 van 19

1.4 Rubriekentabel

Vergande toestand			Voorsp van de vraag				Gecombineerde toestand			
Inslings- rubriek zoals vermeld	Omschrijving zoals vermeld in de verpanding	Totale hoeveelheid	Aard	Omschrijving	Hoeveelheid	Actuele indeclas- sificatie	Klasse	Omschrijving	Totale hoeveel- heid	Num-mer in op- lijsting
---	---	---	Nieuw	Raamtpompen voor 17 woningen (sch. 0.3 0Wd).	15.30 kW	16.3.2°el	3	Raamtpompen voor 17 woningen (sch. 0.3 0Wd).	15.30 kW	0210 voor technisch e installatie e (WFI)

1.5 Toepasselijke reglementering

Het gebouw/project moet inzake constructie en inrichting voldoen aan de technische specificaties die opgenomen zijn in onder andere volgende reglementeringen. Voor het uitvoeren van de brandpreventiecontrole baseert de brandweer zich op:

- Het KB van 20 mei 2022 tot wijziging van het KB van 7 juli 1994 tot vaststelling van de basisnormen voor de preventie van brand en ontploffing waaraan de gebouwen moeten voldoen, bijlage 1, 2/1, 5/1 en 7.
- Wet van 30/07/1979 betreffende de preventie van brand en ontploffing en betreffende de verplichte verzekering van burgerrechtelijke aansprakelijkheid in dergelijke gevallen.

De eigenaar, bouwheer, architect... dient eveneens na te gaan of de inrichting al dan niet moet voldoen aan de volgende reglementeringen en richtlijnen (niet-limitatief):

- AREI
- Besluit van de Vlaamse Regering van 14 oktober 2022 i.v.m. minimale woningkwaliteitsnormen
- De koninklijke besluiten betreffende de bekrachtiging of de registratie van de door het Belgisch Instituut voor Normalisatie openbaar gemaakte normen zoals zij in dit advies aangehaald worden

2 INPLANTING EN TOEGANGSWEGEN

2.1 Bereikbaarheid en opstel mogelijkheden brandweer

De brandweerweg dient conform de plannen te worden uitgevoerd en dient gerealiseerd te zijn alvorens het gebouw in gebruik genomen wordt.

Deze bijzondere toegangsweg dient gerealiseerd te zijn alvorens het gebouw in gebruik wordt genomen.

2.2 Horizontale afstand tussen gebouwen

Om te vermijden dat een brand tussen twee gebouwen kan overslaan:

a) ofwel, als gevels tegenover elkaar staan of een inspringende tweevlakshoek vormen, dan bedraagt de afstand (in m) tussen de geveldelen die niet minstens EI 60 of REI 60 hebben, ten minste:

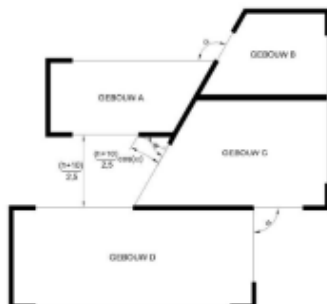
$$\frac{h+10}{2,5} \cos \alpha \quad \text{voor } 0^\circ \leq \alpha \leq 90^\circ$$

$$0 \quad \text{voor } 90^\circ < \alpha \leq 180^\circ$$

Kapt Guy Verslycken I T 02 711 20 20 | guy.verslycken@zvbw.be
 Dossier: Z2014004 / document: 004
 Zone Vlaams-Brabant West | Laan I, 57 | 1770 Liedekerke | 500.929.081
 Directie Risicobeheersing | 02 451 49 07

Pagina 3 van 19

Waarbij α de ingesloten hoek is h de conventionele hoogte van het gebouw in m.



b) ofwel mag de straling van een brand van een gebouw op het tegenoverstaand gebouw, en omgekeerd, niet meer dan 15 kW/m^2 bedragen.

De wanden die aangrenzende gebouwen scheiden dienen EI 60 te hebben of REI 60 wanneer ze dragend zijn.

3 COMPARTIMENTERING EN VOORSCHRIFTEN INZAKE CONSTRUCTIE VAN DE COMPARTIMENTEN

3.1 Compartimentering en constructie

Het gebouw moet onderverdeeld zijn in compartimenten waarvan de oppervlakte kleiner is dan 2500 m^2 , met uitzondering van de parkings.

Wanden tussen compartimenten moeten een brandweerstand EI 60 of REI 60 hebben wanneer zij dragend zijn. De verbinding tussen compartimenten is slechts toegestaan indien zij geschiedt via een zelfsluitende of bij brand zelfsluitende deur EI₁ 30.

Vermits de plannen geen duidelijkheid geven over de vloersamenstelling, wordt er benadrukt dat de vloeren tussen de verschillende compartimenten REI 60 moeten hebben.

De hoogte van een compartiment moet beperkt blijven tot de hoogte van één bouwlaag.

Op de plannen zijn volgende compartimenten te onderscheiden:

- Elke bouwlaag
- Technische lokalen
- Parkeercompartiment
- **De eengezinswoningen**

Ook de volgende lokalen moeten omsloten zijn door wanden met een brandweerstand EI 60. De toegangen tot deze lokalen moeten afgesloten worden met branddeuren EI₁ 30:

- elke woonegelegenheid;

4 VOORSCHRIFTEN VOOR SOMMIGE BOUWELEMENTEN

4.1 Doorvoeringen

Doorvoeringen doorheen wanden van leidingen, voor fluïda of voor elektriciteit, en de uitzetvoegen van wanden mogen de vereiste weerstand tegen brand van bouwelementen niet nadelig beïnvloeden.

De bepalingen van uit bijlage 7 'Gemeenschappelijke bepalingen', hoofdstuk 1, zijn van toepassing.

4.2 Structurele elementen (uitgezonderd parking)

De structurele elementen moeten R 60 hebben.

De dakstructuur moet een stabiliteit bij brand hebben van R 30.

Indien structurele elementen hier niet aan voldoen, dienen ze op gepaste wijze brandwerend te worden beschermd.

4.3 Plafonds en verlaagde plafonds

In de evacuatiewegen, dienen de verlaagde plafonds:

- ✓ EI 30_(a→b), EI 30_(b→a) of EI 30_(a→b) te hebben volgens NBN EN 13501-2 en NBN EN 1364-2
- ✓ of een stabiliteit bij brand $\frac{1}{2} h$ volgens NBN 713-020 te hebben.

De wanden waarvoor brandwerendheid vereist is, lopen door in de ruimte tussen het plafond en het verlaagd plafond.

4.4 Gevels

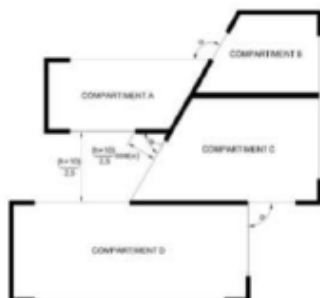
Om te vermijden dat een brand tussen twee compartimenten kan overslaan:

a) ofwel, als gevels tegenover elkaar staan of een inspringende tweevlakshoek vormen, dan bedraagt de afstand (in m) tussen de geveldelen die niet minstens E 30 of E 30_(0→1) hebben, ten minste:

$$\frac{h + 10}{2,5} \cos \alpha \quad \text{voor } 0^\circ \leq \alpha \leq 90^\circ$$

$$0 \quad \text{voor } 90^\circ < \alpha \leq 180^\circ$$

Waarbij α de ingesloten hoek is h de conventionele hoogte van het gebouw in m.



Kapt Guy Verslycken | T 02 711 20 20 | guy.verslycken@zvbw.be
Dossier: Z2014004 / document: 004
Zone Vlaams-Brabant West | Laan I, 57 | 1770 Liedekerke | 500.929.081
Directie Risicobeheersing | 02 451 49 07

Pagina 5 van 19

b) ofwel mag de straling van een brand van een gebouw op het tegenoverstaand gebouw, en omgekeerd, niet meer dan 15 kW/m² bedragen.

5 EVACUATIE EN VOORSCHRIFTEN INZAKE CONSTRUCTIE VAN EVACUATIERUIMTEN

5.1 Evacuatiemogelijkheden

Elke woonentiteit beschikt conform de plannen over een vluchtweg via een trap én het gebouw is bereikbaar voor de voertuigen van de brandweer.

5.2 Binnentrappenhuizen

De binnenwanden van een trappenhuis moeten minstens EI 60 hebben. De buitenwanden mogen beglaasd zijn indien deze openingen over ten minste 1 m zijdelings afgezet zijn met een element E 30.

Alle binnendeuren die uitgeven op een trappenhuis moeten een brandweerstand van EI₁ 30 hebben.

5.2.1 Constructiebepalingen

Een trap moet de volgende kenmerken hebben:

1. Evenals de overlopen moet hij
 - een stabiliteit bij brand hebben van R 30 of
 - op dezelfde manier ontworpen zijn als een betonplaat met R 30, of
 - enkel zijn samengesteld uit materialen van klasse A1.

(staal voldoet aan deze voorwaarde, aluminium en glas voldoen niet aan deze voorwaarde).

2. Hij moet aan beide zijden uitgerust zijn met leuning(en).

Voor de trappen met een nuttige breedte, kleiner dan 1,20 m is één leuning voldoende, voor zover er geen gevaar is voor vallen.

3. De aantrede van de treden moet in elk punt ten minste 20 cm zijn.
4. De optrede van de treden mag niet meer dan 18 cm bedragen.
5. De helling mag niet meer dan 75% bedragen (maximale hellingshoek 37°).
6. Hij is van het "rechte" type. Maar "wenteltrappen" worden toegestaan zo ze verdreven treden hebben en zo hun treden, naast de hiervoor vermelde vereisten met uitzondering van voornoemd punt 3, ten minste 24 cm aantrede hebben op de looplijn.
7. De nuttige breedte moet ten minste gelijk zijn aan 0,80 m.
8. Over gans zijn traject moet een trap over zijn volledige breedte een vrije hoogte van 2 m hebben.

5.2.2 Ontroking van het trappenhuis

Bovenaan elk binnentrappenhuis moet, in een onderdrukzone van het dak, een verluchtingsopening voorzien worden met een keeldoorsnede van minimum 1 m² en dat rechtstreeks in open lucht uitmondt. Deze opening is in normale omstandigheden gesloten. Het openen en sluiten moet manueel gebeuren door middel van een handbediening die goed zichtbaar geplaatst en gesignaleerd is op het evacuatiëniveau.

In een plat of licht hellend dak (dakhelling < 25°) moet de minimale openingshoek van het luik 140° bedragen t.o.v. de horizontale.

De sturing van de rookventilatie-inrichting moet beantwoorden aan het principe van de positieve veiligheid, voorzien zijn van een noodvoeding met voldoende vermogen en in alle omstandigheden onmiddellijk in werking kunnen gebracht worden. Het openen moet binnen 1 minuut voltooid zijn. De elektrische leidingen, nodig voor de bediening van het rookluik (voedings- en sturingskabels), moeten, over hun volledige lengte, een weerstand tegen brand hebben van minstens 1 uur.

5.2.3 Scheiding keldertrap / trap naar bovenliggende verdiepingen

De trappenhuizen die de ondergrondse bouwlagen bedienen, mogen niet rechtstreeks het verlengde zijn van degene die de bouwlagen boven een evacuatieniveau bedienen. Dit sluit niet uit dat het ene boven het andere mag liggen, mits volgende voorwaarden:

- De wanden die ze scheiden hebben EI 60
- De toegang tot ieder trappenhuis geschiedt via een zelfsluitende of bij brand zelfsluitende deur EI₁ 30.

5.3 Evacuatiewegen en vluchtterrassen

Geen enkel punt van een compartiment mag zich verder bevinden dan:

- ✓ Voor lokalen met nachtbezetting:
 - o 20 m van de evacuatieweg die de uitgangen verbindt;
 - o 30 m van de toegang tot de dichtstbijzijnde uitgang;
 - o 60 m van de toegang tot een tweede uitgang.

De verticale binnenwanden van de evacuatiewegen hebben EI 30 en de toegangsdeuren tot deze wegen EI₁ 30.

5.4 Signalisatie

De plaats van elke (nood)uitgang, de evacuatiewegen die naar de uitgangen leiden en de blusmiddelen moeten worden aangeduid conform de bepalingen betreffende de veiligheids- en gezondheidssignalering op het werk.

De afmetingen moeten zo zijn dat een gemakkelijke herkenning mogelijk is tot op een afstand van 30 m.

De aanwijzingen moeten zichtbaar zijn bij veiligheidsverlichting.

In een parkeergarage moeten de evacuatiewegen ook aangeduid worden op de vloer of juist erboven.

Voor alle bouwlagen moet het volgnummer duidelijk zichtbaar worden aangebracht op de overlopen van trappenhuizen en liftsassen.

6 CONSTRUCTIEVOORSCHRIFTEN VOOR SOMMIGE LOKALEN EN TECHNISCHE RUIMTES

6.1 Technische lokalen en ruimten

Een technisch lokaal of een geheel van technische lokalen moet een compartiment vormen.

Kapt Guy Verslycken IT 02 711 20 20 | guy.verslycken@zvbw.be
Dossier: Z2014004 / document: 004
Zone Vlaams-Brabant West | Laan I, 57 | 1770 Liedekerke | 500.929.081
Directie Risicobeheersing | 02 451 49 07

Pagina 7 van 19

Op de plannen zijn onder andere volgende technische lokalen waar te nemen:

- Tellerlokalen in ondergrondse verdieping.

6.1.1 Transformatorlokalen

Zij voldoen aan de voorschriften van het Algemeen reglement op de elektrische installaties (A.R.E.I.).

Verder geldt dat:

- de wanden EI 60 hebben, behalve de buitenmuren;
- de binnendeuren EI₁ 30 hebben;
- indien water (van om het even welke herkomst, dus ook bluswater) de vloer kan bereiken, bij voorbeeld door infiltratie of via kabelgoten, dan dienen alle maatregelen te worden getroffen opdat het waterpeil constant en automatisch beneden het niveau van de vitale gedeelten blijft van de elektrische installatie, zolang ze in gebruik is.

Indien de olie-inhoud van het geheel der toestellen 50 l of meer bereikt, moeten de voorschriften van NBN C 18-200 "Richtlijnen voor de brandbeveiliging van de lokalen van elektriciteitstransformatie" toegepast worden.

6.1.2 Vuilnislokaal

Het lokaal moet omgeven zijn door wanden, vloer en plafond EI 60. De toegang dient te worden afgesloten met een zelfsluitende deur EI₁ 30.

6.1.3 Leidingenkokers

Wanneer verticale kokers door horizontale wanden dringen waarvoor een brandweerstand vereist is, geldt één van de 3 volgende maatregelen:

1. de wanden van de verticale kokers hebben een brandweerstand EI 60, de valluiken en deurtjes hebben EI₁ 30. Ze moeten aan hun bovenind een degelijke verluchting hebben. De vrije verluchtingsdoorsnede van de koker is ten minste gelijk aan 10% van de totale horizontale doorsnede van de koker, met een minimum van 4 dm². Deze kokers mogen in de trappenhuizen gebouwd worden.
2. ter hoogte van de doorvoering bevindt zich een bouwelement met minstens de vereiste brandweerstand van de horizontale wand;
3. de wanden van de verticale kokers hebben EI 30; de valluiken en deurtjes hebben EI₁ 30; de verticale kokers worden ter hoogte van elk compartiment onderbroken door horizontale schermen met de volgende kenmerken:
 - o zij bestaan uit een materiaal van klasse A1 en/of A2-s1,d0;
 - o zij beslaan de gehele ruimte tussen de leidingen;
 - o zij hebben EI 30.

In de gevallen 2 en 3 moeten de kokers niet verlucht zijn.

Wanneer horizontale kokers door verticale wanden dringen waarvoor een brandweerstand vereist is geldt één van volgende 3 maatregelen:

1. de wanden van de horizontale kokers, valluiken en deurtjes hebben minstens de vereiste brandweerstand van de verticale wand;

2. ter hoogte van de doorvoering bevindt zich een bouwelement met minstens de vereiste brandweerstand van de verticale wand;
3. de wanden van de horizontale kokers hebben EI 30; de valluiken en deurtjes EI₁ 30; de kokers worden ter hoogte van elk compartiment onderbroken door verticale schermen met de volgende kenmerken:
 - o brandklasse A1 en/of A2-s1,d0;
 - o Ze beslaan de gehele ruimte tussen de leidingen;
 - o Ze hebben EI 30.

6.2 Parkings

Het ontwerp, de bouw en de inrichting van de parking dienen te voldoen aan de bepalingen van het punt 3 van de bijlage 7 van het KB basisnormen.

6.2.1 Structurele elementen

De structurele elementen van de parking hebben R 120, de vloeren van de parkeerbouwlagen en van de hellingen hebben R 120.

6.2.2 Compartiment

De wanden tussen de parking en de rest van het gebouw hebben EI 60, en de verbinding tussen de parking en de rest van het gebouw wordt verzekerd:

- ofwel door een sas met wanden EI 60 en zelfsluitende of bij brand zelfsluitende deuren EI₁ 30;
- ofwel door een zelfsluitende of bij brand zelfsluitende deur EI₁ 60.

6.2.3 In het compartiment aanwezige lokalen

De binnenwanden van de in het compartiment aanwezige lokalen (bergingen, technische ruimtes,..) hebben EI 60 en:

- ofwel geschiedt de toegang door een sas met wanden EI 60 en zelfsluitende of bij brand zelfsluitende deuren EI₁ 30;
- ofwel geschiedt de toegang tot elk lokaal door een zelfsluitende of bij brand zelfsluitende deur EI₁ 60.

Technische installaties die vreemd zijn aan de parking zoals koelinstallaties, warmtepompen en -wisselaars, moeten in een technisch lokaal geplaatst worden.

6.2.4 Parking onder verschillende gebouwen

De parkings van aangrenzende gebouwen moeten niet door een wand worden afgescheiden. Die parkings vormen bijgevolg slechts één en dezelfde parking.

In dat geval hebben de structurele elementen van de gehele parking R 120.

6.2.5 Evacuatie van de parkeergarage

Op elke bouwlaag dient de evacuatie als volgt geregeld te zijn:

- ten minste twee trappenhuizen of buitentrappen voldoen aan de voorschriften en zijn vanuit ieder punt van de bouwlaag toegankelijk; de af te leggen weg

naar de dichtstbijzijnde trap mag niet meer dan 45 m bedragen; de minimale nuttige breedte van deze trappen bedraagt 0,80 m;

6.2.6 Brandbeveiliging

In de parkings met een totale oppervlakte groter dan 250 m² (*) moet één van de beveiligingstypes worden toegepast op iedere parkeerbouwlaag, zoals aangegeven in onderstaande tabel:

		Totale oppervlakte van het parkeergebouw S				
		S ≤ 250 m ² (*)	250 m ² (*) < S ≤ 60 000 m ²			S > 60 000 m ²
			Oppervlakte van het deelcompartiment S _{dc}			
		S _{dc} ≤ 1 250 m ²	1 250 m ² < S _{dc} ≤ 2 500 m ²	2 500 m ² < S _{dc} ≤ 5 000 m ²	5 000 m ² < S _{dc}	
Ondergrondse bouwlaag	0 m < p ≤ 7 m	RWA ^{1,2,3}	RWA ^{1,2}	RWA ¹	RWA ¹	RWA ¹
		OF Sprinkler ^{1,2}	OF Sprinkler ¹	OF Sprinkler ¹	OF & Sprinkler ¹	OF & Sprinkler ¹
		OF Ventilatie- opening	OF Open	OF Open	OF Open	OF Open
		OF Open				

(*) Voor de parkeergebouwen zonder autolift, wordt deze grens verhoogd tot 625 m² op voorwaarde dat geen enkel punt van het parkeergebouw zich verder dan 45 m van de ingang van het parkeergebouw bestemd voor de tussenkomst van de brandweer bevindt.

RWA* = RWA type #

Sprinkler* = sprinkler type #

Voor de technische vereisten van de verschillende brandbeveiligingstypes, zie 3.3.1 van bijlage 7.

6.2.7 Centrale controle- en bedieningspost

Het toezicht op de werking en de bediening van de verschillende actieve brandbeveiligingsinstallaties gebeurt vanuit een centrale controle- en bedieningspost.

De centrale controle- en bedieningspost moet een synoptisch bord hebben waarop de brand kan gelokaliseerd worden, waarmee de verschillende voorziene beschermingsmiddelen kunnen worden vastgesteld en waarmee hun activering kan worden gecontroleerd.

De ligging van deze post wordt bepaald in overleg met de territoriaal bevoegde brandweer.

Kapt Guy Verslycken | T 02 711 20 20 | guy.verslycken@zvbw.be

Dossier: Z2014004 / document: 004

Zone Vlaams-Brabant West | Laan I, 57 | 1770 Liedekerke | 500.929.081

Directie Risicobeheersing | 02 451 49 07

Pagina 10 van 19

De centrale controle- en bedieningspost moet aangegeven worden met een signalisatie die duidelijk zichtbaar en herkenbaar is door de brandweer en is uitgerust met veiligheidsverlichting.

Een exemplaar van de plannen van het parkeergebouw (inplanting, plannen, doorsnedes, ...) moet ter beschikking van de brandweer liggen in de centrale controle- en bedieningspost, of als het niet over een dergelijke post beschikt, bij elke ingang van het parkeergebouw. De beschermingsmiddelen, blusmiddelen en interventiewegen moeten aangegeven zijn op die plannen.

6.2.8 Parkeerbox

De parkeerboxen maken deel uit van de parkeerzones en hun hoofdactiviteit moet het parkeren van voertuigen blijven.

De oppervlakte van een parkeerbox is beperkt tot maximaal twee parkeerplaatsen.

De wanden en deuren die de parkeerboxen scheiden van de parkeerzones voor voertuigen en de circulatiewegen, zijn niet onderworpen aan een vereiste inzake brandweerstand. De vereisten inzake reactie bij brand zijn wel van toepassing.

Elke parkeerbox moet uitgerust zijn met twee verluchtingsopeningen:

- één bovenaan, met een oppervlakte van minstens 500 cm² en een hoogte van minstens 15 cm;
- de andere onderaan, met een oppervlakte van minstens 200 cm².

Deze verluchtingsopeningen verbinden elke parkeerbox rechtstreeks met een circulatieweg van het parkeergebouw.

Deze verluchtingsopeningen mogen afgeschermd worden met een traliewerk tegen inbraak.

De wanden die de parkeerboxen van elkaar of van de parkeerzones voor voertuigen scheiden mogen geen openingen of verluchtingsopeningen hebben.

6.2.9 Elektrische voertuigen en laadpalen

Elke parking is zo gebouwd, ingericht, uitgerust, onderhouden en uitgebaat zodat:

- De parking brandwerend gescheiden is van de rest van het gebouw en de structuur voldoende stabiel is in geval van brand;
- De atmosfeer nooit explosief kan worden;
- Elk uitbreken van brand of elke gevaarlijke situatie wordt zo snel mogelijk aan alle bewoners en hulpdiensten gemeld;
- Hitte en rook van een brand verhinderen de brandweer niet om veilig tussen te komen;
- Na het blussen van de brand is de evacuatie en de follow-up van het voertuig haalbaar zonder overdreven inzet van de brandweer in termen van tijd en middelen.

Snelladers (laadmode 4) zijn niet toegelaten in parkings.

7 REACTIE BIJ BRAND VAN DE MATERIALEN

7.1 Ruimten met verhoogd brandrisico in gevolge gebruik

Technische ruimten, parkings, machinekamers, technische schachten, schachten van liften of goederenliften	Verticale wanden	A2-s3, d2
	Plafonds en verlaagde plafonds	A2-s3, d0**
	Vloeren	A2 _F -s2 B _F -s2****
	Thermische isolatie van de leidingen*	C _L -s3, d2 C-s3, d2***
Liftkooien	Verticale wanden	E-d2
	Plafonds	E-d2
	Vloeren	E _F
Keukens in horeca, collectieve keukens	Verticale wanden	A2-s3, d2
	Plafonds	A2-s3, d0
	Vloeren	B _F -s2
	Thermische isolatie van de leidingen*	C _L -s3, d2 C-s3, d2***

* behalve luchtkanalen; ** d2 in lokalen ≤ 30 m²; *** voor kanalen >300mm, **** voor parkings

7.2 Eisen van reactie bij brand in evacuatiewegen en trappenhuizen

Type van bezetting	1 Niet zelfredzaam	2 Zelfredzaam en slapend		3 Zelfredzaam en wakend	
		Hor.	Vert.	Hor.	Vert.
Type evacuatieweg					
Verticale wanden	A2-s1, d1	C-s2, d2	B-s1, d2	D-s3, d2	C-s3, d2
Plafonds en verlaagde plafonds	A2-s1, d0	C-s2, d0	B-s1, d0	D-s3, d0	C-s3, d0
Vloeren	A2 _F -s1	C _F -s1	B _F -s1	D _F -s2	C _F -s2

7.3 Gevels

Type van bezetting		1	2 en 3
Type van onderdelen van de gevel ⁽⁴⁾	condities		
Buitenbekleding ⁽⁵⁾	In uiteindelijke toepassingsvoorwaarden ⁽¹⁾	C-s3, d1	D-s3, d1

Kapt Guy Verslycken | T 02 711 20 20 | guy.verslycken@zvbw.be
Dossier: Z2014004 / document: 004
Zone Vlaams-Brabant West | Laan I, 57 | 1770 Liedekerke | 500.929.081
Directie Risicobeheersing | 02 451 49 07

Pagina 12 van 19

Type van bezetting		1	2 en 3
Type van onderdelen van de gevel ⁽⁴⁾		condities	
Wezenlijke onderdelen ⁽³⁾	Alle, met uitzondering van de buitenbekleding en de stijlen van de draagstructuur van de gevel	Afzonderlijk beoordeeld ⁽²⁾	E

- ⁽¹⁾ met andere woorden met inbegrip van de onderliggende lagen en de uitvoeringswijze (cf. punt 3.4 van de bijlage 1). De onderliggende lagen moeten echter niet beoordeeld worden bij de bepaling van de reactie bij brand van de buitenbekleding, als zij van buitenaf beschermd worden door een bouwelement met:
- een brandbeschermingsvermogen K2 10 of een brandwerendheid EI 15
- ⁽²⁾ dit wil zeggen van het product zoals dit in de handel wordt gebracht, de invloed van onderliggende lagen wordt niet mee beoordeeld;
- ⁽³⁾ een materiaal dat een belangrijk deel van een niet-homogeen product uitmaakt. Een laag met een massa per oppervlakte-eenheid $\geq 1,0 \text{ kg/m}^2$ of een dikte $\geq 1,0 \text{ mm}$ wordt als wezenlijk onderdeel beschouwd
- ⁽⁴⁾ de raam- en deurprofielen en de beglazing van de gevel zijn niet onderworpen aan de eisen.
- ⁽⁵⁾ de deuren, de gevelversieringen, de voegen en de technische uitrustingen in de gevel, zoals uithangborden, verlichtingstoestellen, verluchtingsroosters, afvoergoten, plantenbakken en muurdoorvoeren van verwarmingsinstallaties, zijn niet onderworpen aan de eisen voor zover de totale zichtbare oppervlakte ervan kleiner is dan 5 % van de zichtbare oppervlakte van de desbetreffende gevel.

7.4 Daken

7.4.1 Daken van het gebouw

De dakbekleding van daken, balkons, galerijen, terrassen moet een klasse B_{ROOF} (t1) hebben, met uitzondering van de groendaken.

7.4.2 Groendaken

Groendaken moeten o.a. voldoen aan volgende voorwaarden:

- De substraatlaag is minimum 3 cm dik; indien de substraatlaag een dikte heeft van minder dan of gelijk aan 10 cm, bevat het substraat maximum 20 % organische stoffen.
- De groendaken moeten opgedeeld worden in compartimenten met een maximale lengte van 40 m
- Aan weerskanten van de grens van het compartiment en ter hoogte van de scheiding van aangrenzende gebouwen, moet de hoogte van de omliggende vegetatie lager zijn dan of gelijk aan de grens van de omliggende vegetatie die berekend werd ten opzichte van de middenas (zie bijlage 1 "Terminologie"). Indien er een wand E 30 is op de grens van het compartiment, dan is het gelijk aan de hoogte ervan.

8 UTRUSTING VAN DE GEBOUWEN

8.1 Liften en goederenliften

Het geheel bestaande uit één of meer schachten en de eventuele machinekamer, alsook toegangsbordessen die een sas moeten vormen voor de ondergrondse bouwlagen, is omsloten door wanden met EI 60. De toegangsdeuren tussen het compartiment en het sas hebben EI₁ 30 en zijn zelfsluitend of zelfsluitend bij brand.

Het geheel van de eigenlijke schachtdeuren moet een brandweerstand E 30 hebben volgens de norm NBN EN 81-58, waarbij de deurwand aan de kant van het bordes aan het vuur blootgesteld wordt.

8.1.1 Verluchting

De schachten, de machinekamer of het geheel van schacht en machinekamer worden op een natuurlijke manier verlucht via buitenmonden in het bovenste gedeelte.

De verluchtingsopeningen mogen uitgerust worden met gemotoriseerde verluchtungskleppen waarvan de opening als volgt bevolen:

- automatisch bevolen wordt om de gebruikers van de lift een toereikende verluchting te verzekeren, zelfs bij een langdurige stilstand;
- automatisch bevolen wordt bij een abnormale temperatuurstijging van de machine en/of de controleorganen;
- automatisch bevolen wordt bij de detectie van een brand in de schacht en/of in de machinekamer;
- automatisch bevolen wordt bij de detectie van een brand in het gebouw, indien dit uitgerust is met een algemene branddetectie-installatie;
- automatisch bevolen wordt bij een defect aan de energiebron, de voeding of de bediening (toestel met positieve veiligheid);
- manueel via een bediening op een evacuatie niveau.

8.1.2 Werking bij brand

Het werkingsprincipe van de liften bij brand bestaat eruit dat wanneer een signaal dat op een brand wijst wordt ontvangen van de branddetectie-installatie of een manuele oproepvoorziening, de liftkooi naar het aangeduide bordes wordt gebracht om de passagiers daar toe te laten uit te stappen en vervolgens de lift uit de normale dienst te halen.

De werking van de liften bij brand beantwoordt aan de voorschriften van de norm NBN EN 81-73.

8.2 Elektrische laagspanningsinstallaties voor drijfkracht, verlichting en signalisatie

De elektrische installatie moet voldoen aan de voorschriften van de geldende wettelijke en reglementaire teksten, evenals aan het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties (A.R.E.I.).

De elektrische leidingen die installaties of toestellen voeden die bij brand absoluut in dienst moeten blijven, dienen zodanig geplaatst te worden dat de risico's van algehele buitendienststelling gespreid zijn. Op hun tracé tot aan het compartiment waar de installatie zich bevindt, moeten de elektrische leidingen de volgende brandweerstand hebben:

- ✓ ofwel een intrinsieke brandweerstand die minimaal

Kapt Guy Verslycken | T 02 711 20 20 | guy.verslycken@zvbw.be

Dossier: Z2014004 / document: 004

Zone Vlaams-Brabant West | Laan I, 57 | 1770 Liedekerke | 500.929.081

Directie Risicobeheersing | 02 451 49 07

Pagina 14 van 19

- PH 60 bedraagt volgens NBN EN 50200 voor leidingen waarvan de buitendiameter kleiner is dan of gelijk aan 20 mm en waarvan de doorsnede van de geleiders kleiner is dan of gelijk aan 2,5 mm²;
- Rf 1 h bedraagt volgens add. 3 van NBN 713-020 voor leidingen waarvan de buitendiameter groter is dan 20 mm of waarvan de doorsnede van de geleiders groter is dan 2,5 mm²;
- ✓ ofwel Rf 1 h, volgens add. 3 van NBN 713-020, voor leidingen zonder intrinsieke brandweerstand die in kokers zijn geplaatst.

Deze vereisten zijn niet van toepassing indien de werking van de installaties of toestellen verzekerd blijft zelfs bij het uitvallen van de energievoeding.

De bedoelde installaties of toestellen zijn :

- a) de veiligheidsverlichting en eventueel de vervangingsverlichting;
- b) de installaties voor melding, waarschuwing en alarm;
- c) de installaties voor rookafvoer;

8.2.1 Veiligheidsverlichting

De veiligheidsverlichting voldoet aan de voorschriften van de normen NBN EN 1838, NBN EN 60598-2-22 en NBN EN 50172. Deze veiligheidsverlichting mag gevoed worden door de normale stroombron, maar valt deze uit, dan moet de voeding geschieden door één of meerdere autonome stroombron(nen). Autonome verlichtingstoestellen aangesloten op de kring die de betrokken normale verlichting voedt, mogen eveneens gebruikt worden voor zover zij alle waarborgen voor een goede werking bieden.

De vereiste verlichtingsarmaturen dienen geplaatst te worden:

- op minstens 2 m boven de vloer,
- boven uitgangen,
- in evacuatiewegen en in trapzalen,
- bij elk onderdeel van de brandbestrijdingsuitrusting
- en op elke plaats waar het noodzakelijk is nadruk te leggen op mogelijk gevaar.

8.3 Installaties voor brandbaar gas verdeeld door leidingen

De installaties voor brandbaar gas voldoen aan:

- NBN D 51-001 - Centrale verwarming, luchtverversing en klimaatregeling - Lokalen voor drukreducerinrichtingen van aardgas;
- NBN D 51-003 - Installaties voor brandbaar gas lichter dan lucht, verdeeld door leidingen;
- NBN D 51-004 - Installaties voor brandbaar gas lichter dan lucht, verdeeld door leidingen - Bijzondere installaties;

De aanwezigheid van gasleidingen in het parkeergebouw is toegelaten op voorwaarde:

- dat deze gasleidingen uit staal zijn en gelast;
- dat de leidingonderdelen en de toestellen van deze gasleidingen van het type R_{HT} zijn, zoals bepaald in de normen NBN D 51-003 en NBN D 51-004;
- dat deze gasleidingen beschermd zijn tegen eventuele schokken afkomstig van voertuigen;
- dat deze gasleidingen boven de circulatiewegen worden geplaatst.

Kapt Guy Verslycken | T 02 711 20 20 | guy.verslycken@zvbw.be

Dossier: Z2014004 / document: 004

Zone Vlaams-Brabant West | Laan I, 57 | 1770 Liedekerke | 500.929.081

Directie Risicobeheersing | 02 451 49 07

Pagina 15 van 19

- Wanneer de positie van de binnenkomende of van de verticale aansluiting zich evenwel boven een parkeerplaats bevindt, dan is een verbindingsleiding naar de leidingen boven de circulatiewegen toegestaan;
- en dat een afsluitklep voor de gasvoorziening wordt voorzien aan de buitenzijde van het parkeercompartment, die door de brandweer kan worden gebruikt.

8.4 Luchtkanalen

Deze kanalen moeten voorzien worden van brandkleppen op de plaatsen waar ze door wanden gaan met een brandweerstand.

De bouw van de luchtkanalen en de werking van de brandwerende kleppen staat beschreven in punt 6.7 van bijlage 2/1 van het KB van 20/05/2022.

8.5 Inrichtingen voor melding, waarschuwing en alarm

8.5.1 Melding

De melding van ontdekking of detectie van brand moet terstond aan de brandweerdiensten kunnen worden doorgegeven door een meldingstoestel per compartiment.

8.5.2 Alarmering

Een installatie waarmee een ontruimingssignaal kan worden gegenereerd moet geplaatst worden. Het ontruimingssignaal moet in gans het gebouw hoorbaar zijn. Deze installatie moet uitgerust zijn met een autonome stroombron die in geval van defect van de normale stroombron de voeding levert. De installatie moet in werking kunnen gesteld worden bij middel van daarvoor bestemde drukknoppen.

De drukknoppen moeten geplaatst worden:

- in de gemeenschappelijke delen;
- nabij de uitgangen en nooduitgangen;
- parkeerbouwlagen

8.5.3 Automatische branddetectie

De **parkeerbouwlagen** en het **bijgebouw** moet zijn uitgerust met een automatische branddetectie- en alarminstallatie die de hele parking bewaakt (met inbegrip van de in het compartiment aanwezige lokalen).

De automatische branddetectie-installatie is ontworpen en uitgevoerd volgens de norm NBN S21-100-1. De branddetectie-installatie geeft automatisch een aanduiding van de brandmelding en de plaats ervan.

8.5.4 Autonome branddetectie

Elke woonentiteit (**en elke eengezinswoning**) moet op elke bouwlaag uitgerust worden met minstens één correct geïnstalleerde rookmelder.

In gemeenschappelijke delen van een gebouw is een rookmelder verplicht in elke ruimte voor gedeeld gebruik waarin zich een technische installatie bevindt.

In de kelder of op zolder van een woning of een appartementsgebouw is een rookmelder verplicht wanneer:

- zich daar een technische installatie bevindt;

Kapt Guy Verslycken | T 02 711 20 20 | guy.verslycken@zvbw.be
Dossier: Z2014004 / document: 004
Zone Vlaams-Brabant West | Laan I, 57 | 1770 Liedekerke | 500.929.081
Directie Risicobeheersing | 02 451 49 07

Pagina 16 van 19

- de kelder of zolder een directe toegang heeft en normaal en onmiddellijk te betreden is.

De rookmelders moeten voldoen aan de norm NBN EN 14604 én ze mogen niet van het ionische type zijn. De rookmelders moeten reageren op de rookontwikkeling bij brand door het produceren van een scherp geluidssignaal. Zolders en kelders die onmiddellijk te betreden zijn worden in deze beschouwd als een bouwlaag.

8.6 Brandbestrijdingsmiddelen

Aandacht: Schuimblusmiddelen moeten PFAS-/fluorvrij zijn (zie Europees verbod en Europese Directive 202/794/EU ter zake).

8.6.1 Draagbare snelblustoestellen

Snelblussers (6 kg / 6 l. én minstens 1 bluseenheid) geschikt voor typevuurhaarden A-B-(C) en die beantwoorden aan de normenreeks NBN EN 3, moeten gemakkelijke bereikbaar en goed zichtbaar opgehangen worden op iedere bouwlaag van elk gemeenschappelijk trappenhuis / à rato van 1 toestel per 150 m².

Blustoestellen moeten jaarlijks op hun goede werking worden nagezien conform de voorschriften uit de norm NBN S21-050 – "Inspectie en onderhoud van draagbare brandblussers".

8.6.2 Muurhaspels met axiale voeding

Indien de oppervlakte van het compartiment groter is dan 500 m² moeten muurhaspels geplaatst worden. Het aantal en hun inplanting wordt zo bepaald dat

- de waterstraal (slanglengte + 5 m) elk punt van een compartiment kan bereiken en dit rekening houdend met de inrichting van het compartiment (wanden, meubilair, opslag...) en
- compartimenten groter dan 500 m² moeten beschikken over ten minste 1 muurhaspel.

Een vergrendeling dient ingebouwd, zodanig dat men de lans niet kan verwijderen zonder eerst de kraan van de watertoevoer open te draaien.

De waterdruk moet ten minste 2,5 bar bedragen op het ongunstigste punt.

9 ONDERHOUD EN CONTROLE

9.1 Bij ingebruikname voor te leggen documenten

Voordat het gebouw in gebruik genomen wordt dienen alle attesten en verslagen inzake keuring, indienststelling, conformiteit, berekeningen... ter staving van de correcte uitvoering en indienststelling van alle te voorziene brandveiligheidsmaatregelen beschikbaar te zijn. Deze documenten moeten op eenvoudige vraag aan de bevoegde diensten kunnen voorgelegd worden. Hierbij gaat een niet limitatieve lijst:

- Verklaring ter bevestiging van de conforme plaatsing volgens de plaatsingsvoorschriften van de brandwerende deuren + plan met aanduiding geplaatste branddeuren
- Verklaring ter bevestiging dat de wanden de vereiste brandweerstand bezitten
- Verklaring ter bevestiging dat alle leidingdoorgangen brandwerend werden beveiligd

Kapt Guy Verslycken | T 02 711 20 20 | guy.verslycken@zvbw.be

Dossier: Z2014004 / document: 004

Zone Vlaams-Brabant West | Laan 1, 57 | 1770 Liedekerke | 500.929.081

Directie Risicobeheersing | 02 451 49 07

Pagina 17 van 19

- Verklaring ter bevestiging dat de structurele elementen de vereiste brandweerstand bezitten
- Verklaring ter bevestiging dat de dakstructuren de vereiste brandweerstand bezitten of dat het dak is beschermd met een brandwerend bouwelement
- Verklaring ter bevestiging dat de trappen de vereiste stabiliteit bij brand bezitten
- Verklaring ter bevestiging dat de verlaagde plafonds de vereiste stabiliteit bij brand bezitten
- Verklaring ter bevestiging van de goede werking van het rookluik(en)
- Verklaring ter bevestiging van de brandklasse van de gevel- en dakbedekking
- Gelijkvormigheidsattest van de elektrische installatie door een erkend keuringsorganisme
- Verklaring ter bevestiging dat de veiligheidsverlichting voldoet aan de normen NBN EN 1838, NBN EN 60598-2-22 en NBN EN 50172
- Rapport van de initiële controle van de branddetectie-installatie volgens NBN S21-100-1
- Verklaring ter bevestiging dat de gasinstallatie voldoet aan NBN D51-003 en 004
- Keuringsrapport voor elk centraal stooktoestel dat voor het eerst in gebruik genomen wordt, waarvan de ketel of brander vervangen is en/of dat verbouwd of verplaatst werd.
- Verklaring ter bevestiging dat de RWA in de parking voldoet aan de eisen van dit brandpreventieverslag

9.2 Periodieke controle

De technische installaties en de veiligheidsuitrustingen van het gebouw dienen in goede staat gehouden te worden. Onder andere de onderstaande installaties en uitrustingen moeten periodiek onderhouden en gecontroleerd worden (niet-limitatieve opsomming). Het is echter mogelijk dat bijkomend onderhoud/controle vereist is op basis van specifieke reglementering, normen, regels van goed vakmanschap, ...

Installatie	controleorgaan	periodiciteit
Gasinstallatie (de gasmeter(s), de binnenleidingen en de gebruikstoestellen → dichtheidsproef)	BT	5-jaarlijks
Huishoudelijke laagspanningsinstallatie	EO	25-jaarlijks
Niet-huishoudelijke laagspanningsinstallatie	EO	5-jaarlijks
Hoopspanningsinstallatie	EO	Jaarlijks
Liftinstallaties	EDTC	3- of 6-maandelijks (onderhoudscontract niet/wel via gecertificeerde firma)
Brandbestrijdingsmiddelen (brandblussers/muurhaspels/automatische blusinstallatie)	BT	Jaarlijks
Bediening verluchttingsopening in binnentrappenhuizen – goede werking	BP	Jaarlijks
Veiligheidsverlichting – goede werking	BP	Jaarlijks
Veiligheidsverlichting	EO	5-jaarlijks
Alarmering – goede werking	BP	Jaarlijks
Branddetectie-installatie (inclusief sturingen zoals zelfsluitende deuren, ...)	BT	Jaarlijks

Kapt Guy Verslycken | T 02 711 20 20 | guy.verslycken@zvbw.be

Dossier: Z2014004 / document: 004

Zone Vlaams-Brabant West | Laan 1, 57 | 1770 Liedekerke | 500.929.081

Directie Risicobeheersing | 02 451 49 07

Pagina 18 van 19

Installatie	controleorgaan	periodiciteit
Branddetectie-installatie - onderhoud	Gecertificeerde installateur / onderneming	Jaarlijks
Branddetectie-installatie - controle	GKI	3-jaarlijks

Toelichting m.b.t. de gebruikte afkortingen:

GKI: geaccrediteerd keuringsinstantie

EO: erkend organisme (o.a. voor elektrische installaties)

EDTC: externe dienst voor technische controles (o.a. voor liften)

BT (bevoegd technicus): een persoon of organisatie met de nodige kennis, het nodige materiaal, de nodige erkenning, enz. om dergelijke taken uit te voeren

BP (bevoegd persoon): Een persoon die door de verantwoordelijke wordt aangeduid om bepaalde taken uit te voeren. Deze persoon beschikt daartoe over de nodige kennis en vaardigheden, alsook de noodzakelijke middelen (d.w.z. materieel en tijd) om deze taken uit te voeren.

Van elk nazicht of elke controle dient een verslag of attest te worden opgesteld. Deze verslagen en attesten moeten worden verzameld in een veiligheidsregister dat op eenvoudige vraag aan een bevoegde dienst moet kunnen voorgelegd worden.

10 BESLUIT

10.1 Voorwaardelijk gunstig

De behandeling van de omgevingsvergunningaanvraag kan, op basis van de voorgelegde plannen worden verder gezet.

Uiterlijk op het moment van de ingebruikname, moet voldaan zijn aan alle bepalingen opgenomen in dit brandpreventieverslag en in de van toepassing zijnde reglementering.

11 AANSPRAKELIJKHEID BRANDWEER

De uitgevoerde controle is niet van beperkende aard en ontslaat de betrokkenen (bouwheer, aannemer, architect, eigenaar, exploitant, ...) niet van het naleven van de bepalingen van alle van toepassing zijnde reglementeringen, ook wat betreft punten die niet aangehaald zijn in dit brandpreventieverslag.

Tevens is dit brandpreventieverslag opgemaakt op basis van de meegedeelde inlichtingen en de informatie waarover de brandweer beschikte op het moment van de publicatie.

Eventuele wijzigingen van welke aard ook, welke achteraf zouden beslist worden, dienen aan de brandweer meegedeeld te worden. De brandweer kan niet aansprakelijk gesteld worden voor wijzigingen, aangebracht zonder haar medeweten, die de veiligheid ernstig in het gedrang kunnen brengen.

Dit brandpreventieverslag werd opgesteld door de officier-brandpreventie Kapt Guy Verslycken.

Kapt Guy Verslycken | T 02 711 20 20 | guy.verslycken@zvbw.be

Dossier: Z2014004 / document: 004

Zone Vlaams-Brabant West | Laan I, 57 | 1770 Liedekerke | 500.929.081

Directie Risicobeheersing | 02 451 49 07

Pagina 19 van 19



Contactpersoon Inter Mere Vandebecck mere.vandebecck@inter.vlaanderen 011/26 50 30 Antenne Hasselt Belgiëplein 1, 3510 Kermt	Opdrachtgever RO Kortenberg
Ontvangst adviesvraag: 30/05/2024	Verzending advies: 03/06/2024

Projectgegevens	
Project	Bouwen van 9 appartementen en 8 eengezinswoningen
Dossiernummer Inter	20241565
Adres	Brouwerijstraat 49, Kortenberg
Referentie plannen / Referentienummer OMV	2024026069
Ontwerper(s)	BRUT architecture and urban design

Advies toegankelijkheid bij de aanvraag van een omgevingsvergunning / melding

in toepassing van art. 4.3.7.¹, art. 4.3.3.² en art. 4.3.4.³ van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening in toepassing van het Besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid⁴

Gunstig

Dit advies bekijkt de wettelijke voorschriften op basis van de op plan afleesbare elementen in de vergunningsfase. Dit advies doet geen uitspraak over de integrale toegankelijkheid van het gebouw na volledige afwerking. Afwerkingselementen die niet op plan staan, bepalen immers in grote mate mee de toegankelijkheid van het geheel. U kan, tijdens het project, bij ons inlichtingen verkrijgen of een begeleidingstraject volgen om de integrale toegankelijkheid van uw project te garanderen.

Handtekening

Mere Vandebecck
Adviseur toegankelijkheid en Universal Design

1 Bijlage B26 verantwoordingsnota omgevingsvergunning: Toegankelijkheidstoelichting / checklist inzake toegankelijkheid^v

- Er is een toegankelijkheidstoelichting aanwezig.
 - De toegankelijkheidstoelichting/checklist is conform de plannen.
- Er worden geen afwijkingen aangevraagd

2 Verplichting advies

- Niet verplicht

3 Toepassingsgebied

Dit advies is van toepassing op het (deel van het) gebouw dat gebouwd, herbouwd, verbouwd of uitgebreid wordt.

De aanvraag betreft:

- **Art. 5 Meergezinswoningen, waarbij de constructie na de handelingen toegangsdeuren tot wooneenheden bevat op meer dan twee niveaus en minstens zes wooneenheden hebben.**
 - Het besluit is van toepassing op: de nieuw te bouwen, te herbouwen, te verbouwen of uit te breiden gemeenschappelijke delen, met inbegrip van de publieke zijde van de toegangsdeuren tot elke wooneenheid.
 - Voor die gebouwen, die uit verschillende aansluitende delen bestaan, zijn de bepalingen van de verordening die gelden voor de verdiepingen en voor de trappen naar andere niveaus alleen van toepassing op de onderdelen die toegangsdeuren tot wooneenheden op meer dan twee niveaus hebben.

Voor het bepalen van het toepassingsgebied moeten de wooneenheden van alle gebouwen die één fysiek aansluitend geheel vormen samengeteld worden, ondanks de aanwezigheid van verschillende toegangen → de meergezinswoningen A en B en de bijhorende gemeenschappelijke functies vallen binnen het toepassingsgebied van de verordening.

Indien een aanvraag valt onder de toepassing van de Vlaamse stedenbouwkundige verordening toegankelijkheid, dan dienen de normbepalingen van hoofdstuk III^{vi} te worden nageleefd. De normen, principetekeningen en bijkomende info kan teruggevonden worden op www.toegankelijkgebouw.be.

4 Bijkomende informatie

Evacuatie bij brand:

De [evacuatie van personen met een beperking bij brand](#) dient door de ontwerper besproken met de plaatselijke brandweer en worden voorzien overeenkomstig het wijzigingsbesluit van 12 juli 2012 tot vaststelling van de basisnormen voor de preventie van brand en ontploffing waaraan de nieuwe gebouwen moeten voldoen.

Aanbevelingen voor het realiseren van een integraal toegankelijk gebouw:

- Handboek Toegankelijkheid Publieke Gebouwen (www.toegankelijkgebouw.be)
- Vademecum 'Publiek toegankelijk domein'

^l Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening Art. 4.3.7. De stedenbouwkundige vergunning voor de handelingen, vermeld in artikel 4.2.1, 1^o, 6^o, 7^o en 8^o, 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.

^{ll} Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening Art. 4.3.3. 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.

^{lll} Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening Art. 4.3.4. 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.

^{lv} www.toegankelijkgebouw.be/Regelgeving/tabid/71/Default.aspx

^v In de vroegere Codex Ruimtelijke Ordening stond er: "een beschrijving inzake integrale toegankelijkheid is toe te voegen, in navolging van de aanstijpt met betrekking tot de dossiersamenstelling (Besluit van 28 mei 2004 waarin art. 16, 2^o, c)". Met de harmonisering naar de omgevingsvergunning is dit besluit vervallen, maar blijft de toegankelijkheidstoelichting een verplicht onderdeel van het dossier. Dit is opgenomen in het addendum over de verantwoordingsnota bij de omgevingsvergunning, en toe te voegen als 'bijlage B26': een beschrijving van de ruimtelijke context van de geplande werken, meer bepaald: als het een gebouw betreft dat geheel of gedeeltelijk toegankelijk is voor het publiek: de al niet vergunningsplichtige voorzieningen om integrale toegankelijkheid te bereiken voor de personen met verminderde beweeglijkheid. Besteed daarbij bijzondere aandacht aan de voorzieningen die verder gaan dan de wettelijk vastgelegde normen.⁷ De checklist inzake toegankelijkheid is een dossier gebonden document waar je alle informatie over de toegankelijkheid van het project kan bundelen (beschikbaar om te printen en in en pdf-formaat). Dit document kan nog steeds worden toegevoegd aan het (digitale) aanvraagdossier.

^{vi} www.toegankelijkgebouw.be/Regelgeving/tabid/71/Default.aspx

De watergroep

Advies van De Watergroep

Advies ACCA

Gedeeltelijk gunstig advies met voorwaarden

advies voor eengezinswoningen en meergezinswoningen

tellers van eengezinswoningen en meergezinswoningen in gemeenschappelijk teller lokaal in de gemeenschappelijke kelder

Er is geen uitbreiding van de waterleiding noodzakelijk.

Voor de afbraak van het bestaande gebouw dient de eigenaar via de website van De Watergroep de uitbraak van de bestaande aftakking aan te vragen: [Aanvraagformulier definitief afsluiten op de openbare weg](#).

Door de beslissing van de Vlaamse regering op 8/04/2011 moet elke wooneenheid over een eigen watermeter beschikken. De plaats van de watermeters moet beantwoorden aan de voorschriften van De Watergroep.

Het tellerlokaal moet een gemeenschappelijke ruimte zijn, groot en hoog genoeg voor de plaatsing van alle tellers. Het tellerlokaal moet grenzen aan de voorgevel of een bereikbare zijgevel van het gebouw. Een gemeenschappelijke ruimte betekent dat deze ruimte op elk moment voor elk van de gebruikers toegankelijk moet zijn.

De muurdoorgangen moeten bij voorkeur voorzien worden in de hoeken van de tellerruimte. De opening moet minstens 150 mm bedragen. De afdichting van de doorgang is verantwoordelijkheid van de klant.

Automatische brandblusinstallaties mogen nooit rechtstreeks op het drinkwaternet aangesloten worden, enkel met tussenschakeling van een drukloos voorraadreservoir.

De kosten van de nieuwe aftakkingen zijn ten laste van de aanvragers.

Bij de start van de uitrol van de digitale watermeter door De Watergroep, is een draadloze verbinding met de digitale elektriciteitsmeter vereist. Om te verzekeren dat deze draadloze verbinding kan gemaakt worden, moet de aftakking voldoen aan onderstaande bijkomende voorwaarden:

- De digitale watermeter staat best in dezelfde ruimte als de digitale elektriciteitsmeter;
- De maximum afstand tussen de digitale elektriciteitsmeter en de digitale watermeter bedraagt 50 meter.

Voor meer vragen kan u altijd terecht op de website van De Watergroep:

<https://www.dewatergroep.be/nl-be/drinkwater/extra-services/digitalewatermeter>

Wyre

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 Telenet via 015/66.66.66 op de hoogte te brengen.

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.

Met vriendelijke groeten.

<https://www.wyre.be/nl/netaanleg>

Rapport Rioleringsadvies Kortenberg

advies Brouwerijstraat 49

bouwheer:
DCA woonprojecten
Industrielaan 41
2250 Olen
nicholas.haest@dca.be
Telefoon: +32 14 28 28 00

Architect:
BRUT ARCHITECTURE AND
URBAN DESIGN
Antoine Dansaertstraat 92,
1000 Brussel
+32 2 450 99 00
gunther@brut-web.be

Contact adviesinstantie:
advies@aquafin.be



1 Addendum dd. 20/09/2024

Onderstaand advies werd eerder opgemaakt, na aanpassing van de plannen wordt bijkomend advies gevraagd, wat behandeld wordt in dit addendum. Dit addendum dient steeds samen met voorgaand advies gelezen te worden.

In het aangepast ontwerp worden drie infiltratievoorzieningen geplaatst. Er wordt aangegeven dat deze elk een infiltratieoppervlakte heeft van 96,4 vierkante meter, en buffervolume van 44,6 kubieke meter inhoud. Met een horizontaal geprojecteerde oppervlak van 12,5 op 4 meter, is de aangegeven oppervlakte en volume niet realistisch, met helling recht naar beneden geeft dat maximaal volume van 25 kubieke meter. Door de veronderstelde overdimensionering zijn de voorziene infiltratievoorzieningen nog ruim conform.

Er wordt geen overloop naar het openbaar domein voorzien. Het hemelwater heeft voldoende mogelijkheid om ter plaatse te infiltreren.

1.1 Conclusie van het addendum

Het dossier wordt gunstig geadviseerd.

Er dient eveneens rekening te worden gehouden met de volgende algemene voorwaarden:

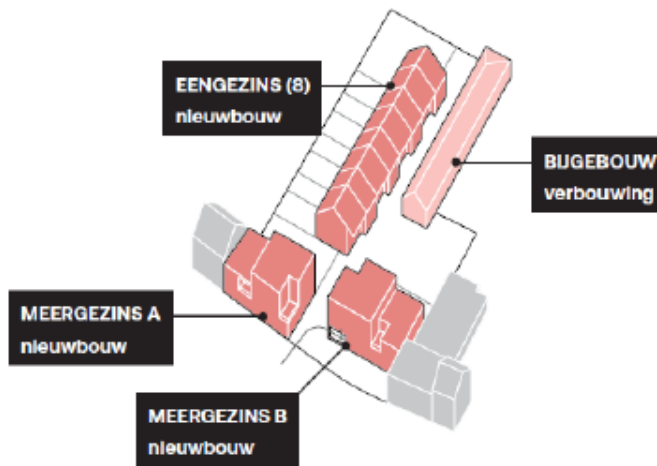
- Volgens de PSVH (provinciale stedenbouwkundige verordening hemelwater) Vlaams-Brabant mag de overloop van de regenwaterleiding niet naar de openbare riolering afwateren en dient het op eigen terrein te infiltreren.
- Afvalwater en hemelwater moeten volledig gescheiden worden.
- Er wordt een groendak voorzien. Onder de vegetatie moet een buffervolume van minimaal 50 l/m² worden voorzien. Alle substraat van het groendak dient onder het drempelpeil gelegen te zijn. Indien niet aan deze voorwaarden wordt voldaan, mag deze oppervlakte niet gehalveerd worden bij de dimensionering van de infiltratie- of buffervoorzieningen en dienen deze te worden uitgebreid. Dit volume dient verduidelijkt te zijn, bijvoorbeeld met technische fiche van het groendak.
- De aansluiting dient te worden aangeboden met een diepte van 80 cm onder het straatniveau.
- Gravitaire kelderaansluitingen zijn niet toegelaten bij nieuwbouw.
- Indien afvoerpunten van het gebouw lager gelegen zijn dan het straatniveau dient de aansluiting beveiligd te worden tegen terugstroming. Dit kan door aan te sluiten via een terugslagklep of pomp. Een terugslagklep dient in het private leidingstelsel geplaatst te worden en niet in de infrastructuur van de rioolbeheerder.
- Indien er een bemaling wordt opgezet moet het bemalingswater bij voorkeur ter plaatse infiltreren. Wanneer dit niet mogelijk is kan er worden aangesloten op oppervlaktewater of een RWA leiding. Pas als de bovenstaande opties technisch niet haalbaar zijn mag er geloosd worden op een afvalwaterleiding. Hiervoor moet een vergunning aangevraagd worden op de site van Aquafin bij technische partners indien het debiet >10 m³/u.
- Bij de uitvoering van de werken en de aanleg van de infiltratievoorziening(en) dient rekening te worden gehouden met de VLARIO richtlijnen infiltratievoorzieningen. De infiltratievoorzieningen mogen in geen geval drainerend werken. Voorbeelden van infiltratievoorzieningen kunnen gevonden worden op www.blauwgroenvlaanderen.be

2 Situering project

In het kader van de aansluiting van een gebouw, gelegen aan Brouwerijstraat 49 te Kortenberg, geeft Aquafin een hydraulisch advies. We evalueren hierbij of het dossier voldoet aan de geldende richtlijnen betreffende de aansluiting van afval- en hemelwater.

Het project betreft de aansluiting van twee meergezinswoningen, acht eengezinswoningen en een te renoveren bijgebouw.

Het project omvat de aanleg of heraanleg van verharde grondoppervlakken en/of het aanleggen van een afwatering voor (dak)constructies of verharding van grondoppervlakken waarvan het hemelwater voorheen op natuurlijke wijze infiltreerde in de bodem.



Aanvraag Omgevingsvergunning: Brouwerijstraat Kortenberg

De projectzone is niet gelegen in pluviaal overstromingsgevoelig gebied.
De projectzone is niet gelegen in fluviaal overstromingsgevoelig gebied.
De betrokken percelen hebben P-score A en B.
Het project is volgens het zoneringsplan gelegen in het centraal gebied.

In de Brouwerijstraat is een gemengd rioleringsstelsel aanwezig. De gemengde leiding t.h.v. het perceel heeft een diameter van 900 mm en is gelegen op een diepte van ± 1.68 m (BOK: 42.40 m TAW). De exact ligging dient ter plaatse nagegaan te worden.

In huidige situatie is vermoedelijk reeds een huisaansluiting aanwezig. Indien technisch mogelijk dient deze hergebruikt te worden.

Opgemaakt door Sander Parmentier

P24004255

10/07/2024

3 Motivatie van het advies

3.1 Evaluatie aansluiting afvalwater

Voor de evaluatie van de afvalwateraansluiting werd nagegaan of er een gescheiden afvoer van afval- en hemelwater voorzien is, of de richtlijnen over de septische put worden nageleefd en of de diameter van de huisaansluiting aan de technische eisen voldoet.

3.1.1 Gescheiden afvoer voor afvalwater en hemelwater

Er wordt een gescheiden afvoer voorzien voor het afval- en het hemelwater.

3.1.2 Septische put

In de gemeente Kortenberg worden geen septische putten toegestaan tenzij omwille van technische redenen. Hieraan wordt voldaan.

3.1.3 Aansluiting DWA

Het perceel is gelegen in centraal gebied. De afvalwaterleiding dient aangesloten te worden op de bestaande afvalwaterleiding ter hoogte van het perceel, via de kortst mogelijke weg. De bestaande huisaansluiting wordt hiervoor herbruikt indien mogelijk.

De diameter van de afvalwateraansluiting moet minimaal 125 mm en maximaal 200 mm bedragen. Uitzonderingen worden enkel toegelaten indien hiervoor een hydraulische nota wordt aangeleverd. De aansluiting dient ook van een externe toezichtsmogelijkheid te worden voorzien.

De aansluiting dient te gebeuren op een standaarddiepte van 80 cm onder het straatniveau. Afwijkingen hierop kunnen worden toegestaan wanneer dit noodzakelijk is en deze noodzaak wordt aangetoond.

3.2 Evaluatie aansluiting hemelwater

De evaluatie van de hemelwateraansluiting houdt in dat we nagaan of er is voldaan aan de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening inzake hemelwater (GSV) en of de diameter van de hemelwateraansluiting voldoet aan de geldende richtlijnen.

3.2.1 Toetsing aan de GSV

Er dient voldaan te zijn aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater versie 2 oktober 2023. Voor de afvoer van hemelwater moet de voorkeur gegeven worden aan de volgende afvoerwijzen in afnemende graad van prioriteit:

- Opvang voor hergebruik (hemelwaterput) en/of de aanleg van een groendak
- Infiltratie op eigen terrein

In het dossier worden volgende verhardingen aangesloten op een hemelwaterafvoer:

Omschrijving	Oppervlakte	Eenheid
Verharde oppervlakte van overdekte constructies (excl. groendak):	915	m ²
<i>Oppervlakte 1:</i>	915	m ²
Verharde oppervlakte van overdekte constructies uitgevoerd als groendak:	395	m ²
<i>In rekening te brengen deel:</i>	197.5	m ²
Verharde grondoppervlakte:	0	m ²
<i>Oppervlakte 1:</i>		m ²
hemelwaterput:	915	m ²
In mindering door hergebruik:	-510	m ²
TOTAAL voor infiltratievoorziening:	602.5	m ²

Opgemaakt door Sander Pamentier

P24004255

10/07/2024

3.2.2 Hemelwaterput

De totale aangesloten dakoppervlakte bedraagt 915 vierkante meter. Het volume van de hemelwaterput moet minimaal 91 500 liter bedragen. Het dossier voorziet hemelwaterputten met een volume van 95 000 liter. Alle wooneenheden dienen hiervan hemelwater af te tappen, minimaal voor alle wc's, wasmachine en eventuele buitenkranen. Het volume en het gebruik van de hemelwaterputten is conform.

3.2.3 Infiltratievoorziening

De totale afwaterende oppervlakte van het perceel is gelijk aan 752,5 vierkante meter. Er dient een infiltratievoorziening te worden geplaatst met een minimale buffervolume van 24 832 liter en een minimale infiltratieoppervlakte van 60,2 m².

Er wordt geen infiltratievoorziening geplaatst. Dit wordt beargumenteert door een slechte infiltratiecapaciteit van de toplaag van kleiig leem die tot 2 meter diep zit.

De motivatie voor het niet plaatsen van een infiltratievoorziening is onvoldoende onderbouwd. De infiltratiecapaciteit wordt enkel geschat op basis van bodem- en aanverwante kaarten en bepaling van de bodemtextuur. Om een uitzondering voldoende te motiveren, dienen minimaal enkele infiltratieproeven uitgevoerd te worden op verschillende locaties, en dient de grondwaterstand bepaald te worden, minimaal door een maandelijks meting van november tot april.

De argumentatie dat de bodem niet infiltreert berust uitsluitend bij de vaststelling dat de bovenste twee meter van de bodem vermoedelijk slecht waterdoorlatend is. Onder deze laag liggen goed doorlatende lemige tot zandige bodems. Er zijn technische oplossingen om de infiltratie over deze eerste twee meter te stimuleren. Zo kan deze twee meter bijvoorbeeld uitgegraven worden en vervangen worden goed doorlatende bodem of aan te leggen grindkoffer. De kost hiervan staat in verhouding tot het project.

De plaatsing van een buffervoorziening ter vervanging van de infiltratievoorziening is onvoldoende verantwoord. Zowel de onmogelijkheid tot infiltreren is niet effectief door metingen onderbouwd, alsook zijn er alternatieven om wel tot voldoende infiltratie te komen.

3.2.4 Buffervoorziening

Er is een buffervoorziening in het project voorzien, ter vervanging van de infiltratievoorziening. De onmogelijkheid tot degelijke infiltratie is niet voldoende verantwoord.

Ingeval er toch degelijke kans op wateroverlast is op het projectterrein, kan een buffervoorziening geplaatst worden die de overloop van de infiltratievoorziening ontvangt.

Indien een buffervoorziening geplaatst wordt omdat de infiltratievoorziening onvoldoende werkzaam kan zijn, dienen alle redelijk haalbare maatregelen genomen te worden om het hemelwater eerst maximaal op eigen terrein te herbruiken. De groendaken worden nu onmiddellijk aangesloten op de buffervoorziening. Het water van de groendaken kan na te voorziene filtering ook aangesloten worden op de hemelwaterputten voor hergebruik. Hiervoor wordt best een filteringinstallatie geplaatst.

3.2.5 Toetsing aan de PSV

Er dient voldaan te zijn aan de Provinciale stedenbouwkundige verordening met betrekking tot de afvoer van hemelwater die van kracht is sinds 1 januari 2024.

Er mag geen overloop voorzien worden naar de openbare riolering en dient het hemelwater op eigen terrein te infiltreren.

Hieraan is niet voldaan. Er wordt een overloop voorzien naar de openbare gemengde riolering. Er dient een voldoende werkende infiltratievoorziening geplaatst te worden. De provinciale verordening wordt best geïnterpreteerd dat er geen wateroverlast mag ontstaan bij een regenbui T100. Indien technisch niet mogelijk om hieraan te voldoen, kan een bijkomende buffervoorziening geplaatst worden, aanvullend aan hemelwaterputten en infiltratievoorziening(en).

Opgemaakt door Sander Pamentier

P24004255

10/07/2024

Om een groter infiltratievolume te verzekeren, wordt er aanbevolen om het overloopniveau op maximaal 10 cm onder het maaiveld te plaatsen i.p.v. 30 cm. Voor een optimale werking van deze overloop kan er gekozen worden voor een buis of putje met rooster naast de wadi. Deze overloop kan dan op zijn beurt verbonden worden met een ondergrondse grindkoffer onder of naast de wadi/de riolering in de straat. Voor voorbeelden kan u de website blauwgroenvlaanderen.be raadplegen.

3.2.6 Aansluiting RWA

De overloop van de hemelwaterafvoer dient volledig te infiltreren op eigen terrein omdat er volgens de PSVH (provinciale stedenbouwkundige verordening met betrekking tot de afvoer van hemelwater - Vlaams-Brabant) geen aansluiting naar de openbare riolering mag worden uitgevoerd.

Opgemaakt door Sander Parmentier

P24004255

10/07/2024

4 Conclusie van het advies

Het dossier wordt ongunstig geadviseerd omwille van onderstaande punten:

- De argumentatie dat de bodem onvoldoende infiltreert omwille van de bodem is onvoldoende onderbouwt. Dit dient aangetoond te worden door middel van verschillende infiltratieproeven, en meting van de bovenste grondwaterstand door minimaal maandelijkse meting van november tot april.
- Indien de bodem onvoldoende infiltreert onder huidige omstandigheden, zijn er alternatieven om de infiltratie te stimuleren. Bijvoorbeeld het vervangen van de bovenste weinig infiltrerende toplaag tot 2 meter diepte, door goed doorlatende bodem of een grindkoffer.
- Indien geen infiltratievoorziening geplaatst wordt, en ter compensatie een buffervoorziening geplaatst wordt, dienen alle redelijk haalbare maatregelen genomen te worden om het hemelwater eerst maximaal op eigen terrein te herbruiken. De groendaken wordt dan best ook gefilterd en op de hemelwaterputten aangesloten. De dimensionering van de hemelwaterputten dient herkend te worden met bijkomende toevoer van de groendaken.
- Er wordt een groendak voorzien. Onder de vegetatie moet een buffervolume van minimaal 50 l/m² worden voorzien. Alle substraat van het groendak dient onder het drempelpeil gelegen te zijn. Indien niet aan deze voorwaarden wordt voldaan, mag deze oppervlakte niet gehalveerd worden bij de dimensionering van de infiltratie- of buffervoorzieningen en dienen deze te worden uitgebreid. Dit volume dient verduidelijkt te zijn, bijvoorbeeld met technische fiche van het groendak.
- Er dient aangegeven te worden welk type verharding aangebracht wordt, of deze voldoende infiltreert en of deze afstroomt naar het openbaar domein. Verharding met grotere helling dan 2% wordt geacht niet te kunnen infiltreren, ook niet op waterdoorlatende verharding. Indien nodig moet het verhard plein aan de straatkant, en aansluitend pad met helling groter dan 2% afstromen naar de infiltratievoorziening, of moet ondiepe, desnoods ondergrondse infiltratievoorziening geplaatst worden.
- Afstroom van de verharding aan de straatkant en het pad met hogere helling dan 2% naar het openbaar domein moet vermeden worden.

Er dient eveneens rekening te worden gehouden met de volgende voorwaarden:

- Volgens de PSVH (provinciale stedenbouwkundige verordening hemelwater) Vlaams-Brabant mag de overloop van de regenwaterleiding niet naar de openbare riolering afwateren en dient het op eigen terrein te infiltreren.
- Afvalwater en hemelwater moeten volledig gescheiden worden.
- De aansluiting dient te worden aangeboden met een diepte van 80 cm onder het straatniveau.
- Gravitaire kelderaansluitingen zijn niet toegelaten bij nieuwbouw.
- Indien afvoerpunten van het gebouw lager gelegen zijn dan het straatniveau dient de aansluiting beveiligd te worden tegen terugstroming. Dit kan door aan te sluiten via een terugslagklep of pomp. Een terugslagklep dient in het private leidingstelsel geplaatst te worden en niet in de infrastructuur van de rioolbeheerder.
- Indien er een bemaling wordt opgezet moet het bemalingswater bij voorkeur ter plaatse infiltreren. Wanneer dit niet mogelijk is kan er worden aangesloten op oppervlaktewater of een RWA leiding. Pas als de bovenstaande opties technisch niet haalbaar zijn mag er geloosd worden op een afvalwaterleiding. Hiervoor moet een vergunning aangevraagd worden op de site van Aquafin bij technische partners indien het debiet >10 m³/u.
- Bij de uitvoering van de werken en de aanleg van de infiltratievoorziening(en) dient rekening te worden gehouden met de VLARIO richtlijnen infiltratievoorzieningen. De infiltratievoorzieningen mogen in geen geval drainerend werken. Voorbeelden van infiltratievoorzieningen kunnen gevonden worden op www.blauwgroenvlaanderen.be

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

Artikel 52. (...)

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° ...;
- 6° de leidend ambtenaar van het Departement Omgeving of, bij zijn afwezigheid, zijn gemachtigde;
- 7° de leidend ambtenaar van het Agentschap Innoveren en Ondernemen of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde, als het project vergunningsplichtige kleinhandelsactiviteiten omvat;
- 8° de leidend ambtenaar van het agentschap, bevoegd voor natuur en bos, of, bij zijn afwezigheid, zijn gemachtigde als het project vergunningsplichtige wijzigingen van de vegetatie omvat.

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.

Degeene 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, eventueel met inbegrip van een onontvankelijkheids sanctie, nadere regels met betrekking tot de opbouw en de inhoud van het beroepschrift en de bewijsstukken die bij het beroep moeten worden gevoegd opdat het op ontvankelijke wijze wordt ingesteld.

Artikel 57. De bevoegde overheid, vermeld in artikel 52, of de provinciale respectievelijk gewestelijke omgevingsambtenaar 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 provinciale respectievelijk gewestelijke omgevingsambtenaar of de door hem gemachtigde 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.

Artikel 57/1. Beroepen inzake omgevingsvergunningen die uitsluitend kleinhandelsactiviteiten omvatten en die louter gebaseerd zijn op economische criteria in functie van economische doelstellingen, zijn onontvankelijk.

Artikel 58. Het resultaat van het onderzoek, vermeld in artikel 57, wordt aan de beroepsindiener binnen een termijn van dertig dagen die ingaat de dag na de datum van de verzending van het beroepschrift per beveiligde zending meegedeeld.

De onvolledigheid of onontvankelijkheid heeft van rechtswege de stopzetting van de beroepsprocedure tot gevolg. De beslissing wordt ter kennis gebracht van:

- 1° de beroepsindiener;
- 2° de vergunningsaanvrager;
- 3° de deputatie als die in eerste administratieve aanleg de beslissing heeft genomen;
- 4° het college van burgemeester en schepenen.

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)

(enkel te vermelden als de aanvraag de aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van een gemeenteweg omvat):

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.

(NVDR: Ingevolge het delegatiebesluit (BVR 25/7/2014) is de minister, bevoegd voor Mobiliteit en Openbare Werken, bevoegd voor dit "wegenberoep". Dit beroep kan niet digitaal worden ingesteld.)

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.

Handtekening(en)