

Dossiernummer intern: OMV_2024058643_084
Aanvraagnr.: 202484
Omgevingsnummer: OMV_2024058643

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 de heer Vasile Adochiti wonende te Leuvensesteenweg 40 te 3070 Kortenberg, ontvangen.

De aanvraag werd ontvangen op 26 april 2024. Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 16 mei 2024.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein met als adres Prins Van Everbergstraat 1 en met als kadastrale omschrijving (afd. 4) sectie B 23 M9.

Het betreft een aanvraag tot **de renovatie met volumeuitbreiding van een ééngezinswoning**.

De aanvraag omvat: stedenbouwkundige handelingen

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

Stedenbouwkundige bepalingen voortvloeiend uit de ligging van de aanvraag **Planologische situering**

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

Overwegende dat de woongebieden 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);

Het perceel is niet gelegen in een goedgekeurd ruimtelijk uitvoeringsplan.

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

Wetten, verordeningen en richtlijnen

Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en uitvoeringsbesluiten

Volgens artikel 1.1.4 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening VCRO, 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; daarbij moeten de ruimtelijke behoeften van de verschillende maatschappelijke activiteiten gelijktijdig tegen elkaar afgewogen worden; moet er rekening gehouden worden met de ruimtelijke draagkracht, met de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen ten einde hierdoor te streven naar ruimtelijke kwaliteit.

Verordeningen en reglementen

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

Provinciale verordening inzake afkoppeling, van hemelwater afkomstig van verharde oppervlakten dd. 01/01/2024.

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

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.

Overige richtlijnen en omzendbrieven

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

Monumentenplan van de gemeente Kortenberg.

De visienota kernversterking die als beleidsmatig gewenste ontwikkeling goedgekeurd werd door de gemeenteraad op 12/09/2022 en waar de bestendige deputatie formeel kennis heeft genomen op 27/10/2022.

Openbaar onderzoek

Volgens art.11-14 van het BVR tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning, kan deze aanvraag behandeld worden de vereenvoudigde procedure en is er geen openbaar onderzoek noodzakelijk.

Aanpalende eigenaars

In toepassing van artikel 83 van het besluit van de Vlaamse Regering van 27 november 2015 tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning werden geen eigenaars van de aanpalende percelen aangeschreven.

Historiek

Op 12/03/2003 verleende het college een vergunning (V.EV/02/14) voor een nieuwe verkaveling. **De verkaveling is vervallen.**

Adviezen

Er werden geen externe adviezen gevraagd.

Watertoets

Hoofdstuk III, afdeling I, artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid (Belgisch Staatsblad 14 november 2003) legt bepaalde verplichtingen op, die de watertoets worden genoemd. Deze watertoets houdt in dat de eventuele schadelijke effecten van het innemen van ruimte ten koste van de watersystemen worden ingeschat. De pluviale afstromingskaarten tonen geen afstroming aan op het projectperceel. Dit houdt in dat er geen bijkomende maatregelen inzake overstromingsvrij bouwen of beperkingen inzake de inname van komberging opgelegd moeten worden.

Natuurtoets

De natuurtoets houdt een verplichting in voor de vergunningverlenende overheid om ervoor te zorgen dat er geen 'vermijdbare' schade ontstaat aan de natuur en is van toepassing op vergunningen en meldingen, ongeacht de aard of het voorwerp ervan en ongeacht de planologische bestemming van het gebied waarin de aangevraagde inrichting is gelegen of impact op heeft. De aanvraag is niet gelegen in een beschermd gebied of een speciale beschermingszone (SBZ).

Er kan dan ook in alle redelijkheid geoordeeld worden dat de aanvraag geen vermijdbare schade aan de natuur zal veroorzaken.

Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en het project

Voorliggende aanvraag betreft de renovatie met een volume uitbreiding van een bestaande ééngezinswoning, gelegen te Prins van Everbergstraat 1.

Het projectperceel is gelegen op de hoek van de Prins van Everbergstraat en de de Merodestraat.

Bestaande toestand

Op het projectperceel staat in de bestaande toestand een ééngezinswoning ingeplant op zowel de rooilijn met de Prins van Everbergstraat, als de rooilijn met de de Merodestraat. De afstand tot de perceelsgrens met huisnummer 5A in de de Merodestraat bedraagt 7,25m. Die tot aan de dichtstbijzijnde perceelsgrens in de Prins van Everbergstraat 16,79m.

De bouwbreedte langs de Prins van Everbergstraat bedraagt 12,10m, langs de de Merodestraat is dit 8,99m. De bebouwde oppervlakte van het hoofdgebouw bedraagt 111m². Tegen de noordwestelijke zijgevel, op 2,74m van de rooilijn langs de de Merodestraat, is een overdekte constructie aangebouwd voor een oppervlakte van 17,92m² (5,43m diepte, 3,3m breedte) en komt tot op 3,94m van de zijdelingse perceelsgrens.

Het bestaand volume bestaat uit een gelijkvloerse verdieping, een eerste verdieping en een zadeldak. De hellende vlakken van het zadeldak zijn georiënteerd naar de Prins van Everbergstraat en de woning nummer 5A in de de Merodestraat. De kroonlijsthoogte langs de Prins van Everbergstraat varieert lichtelijk door het afhellende terrein. Het genomen referentiepunt is centraal aan de voorgevel. Op dit locatie is de kroonlijsthoogte 5,75m. De nokhoogte is aan datzelfde referentiepunt 9,34m. Aan het andere hellend vlak ligt het projectterrein 15cm lager dan het straatniveau. De kroonlijsthoogte bedraagt 5,82m, gerekend van in het midden van het gevelvlak. De nokhoogte is 9,42m.

Verder op het projectperceel ligt een kleine oprit/niet-overdekte verharding van 9,21m², welke ontsluit op de de Merodestraat, en twee vrijstaande bijgebouwen van respectievelijk 33m² en 9,74m².

Nieuwe toestand

De aanvraag voorziet o.a. de interne renovatiewerken van het bestaande hoofdvolume. Met de renovatiewerken beoogt men modernisering van de bestaande woonfunctie, maar ook de creatie van een (thuis)kantoorruimte voor de administratie van een familiebedrijf. De kantoorruimte en de woongelegenheid worden gescheiden van elkaar voorzien, zonder rechtstreekse interne verbindingen. De kantoorruimte is bereikbaar via de oprit langs de de Merodestraat. De woongelegenheid heeft haar voordeur langs de Prins van Everbergstraat, alsook langs de op te richten aanbouw/garage aan de noordwestelijke gevel. In de gevel welke gericht is naar de tuinzone, wordt een groot schuifraam voorzien, over zo goed als de hele gevelbreedte.

Het bestaande zadeldak wordt vernieuwd. De kroonlijsthoogte van de woning neemt toe tot een hoogte van 6,05m t.o.v. hetzelfde referentiepunt als hierboven beschreven. De nokhoogte zal 9,95m bedragen in de nieuwe toestand.

Aan het andere hellend dakvlak zal het terrein genivelleerd worden tot op de bestaande straathoogte. De kroonlijsthoogte vanaf het genivelleerd niveau bedraagt 6,01m. De nokhoogte is hier 9,91m.

In beide dakvlakken worden dakkapellen voorzien;

- Aan de zijde van de Prins van Everbergstraat heeft de dakkapel een hoogte van 1,95m en een breedte van 4,1m. De dakuitbreiding steekt maximaal 2,28m uit het dakvlak, en wordt op 77cm van de voorgevellijn voorzien. De dichtstbijzijnde zijdelingse dakrand is op 92cm;
- Aan het andere dakvlak wordt eveneens een dakuitbreiding voorzien. Deze uitbreiding zal omvangrijker zijn dan de eerder beschreven dakkapel: de breedte zal 7m zijn, de hoogte 1,95m. De uitbreiding steekt maximaal 2,28m uit het dakvlak en behoudt een afstand van 77cm tot de voorliggende gevellijn. De dichtstbijzijnde zijdelingse dakrand is op 92cm;

Tegen de noordelijke gevel, in de zijtuin van de bestaande woning, zal de bestaande aanbouw afgebroken worden. Deze aanbouw zal vervangen worden door een grotere aanbouw met een bebouwde oppervlakte van 37m². De aanbouw zal opgericht worden op 4,3m van de rooilijn en op 3m van de zijdelingse perceelsgrens met woning 5A in de de Merodestraat. De bouwbreedte van de aanbouw bedraagt 4,44m aan de straatzijde en 5m aan de achterzijde, richting de tuinzone. De aanbouw wordt voorzien van een plat dak met een kroonlijsthoogte van 3,86m.

Naast enkele vergunningsplichtige aanpassingen aan de gevelopeningen aan de straatgevel langs de Prins van Everbergstraat, voorziet de aanvraag eveneens de renovatie van de buitengevels van de woning. Door het reeds in breedte beperkte voetpad in de de Merodestraat, zal aan de aangrenzende buitengevel geen gevelisolatie en -afwerking worden voorzien. De overige gevels worden wel met 13cm isolatie en gevelafwerking voorzien.

Tot slot voorziet de aanvraag de uitbreiding van de niet-overdekte verharding voor de nieuwe aanbouw, welke dienst doet als garage. De oprit wordt uitgebreid tot een oppervlakte van 19m² (4,44m breed en 4,3m diep).

Toetsing aan de regelgeving, de stedenbouwkundige voorschriften, de verkavelingsvoorschriften en de ruimtelijke ordening

Planologische context

Het perceel is gelegen in woongebied vastgesteld volgens het gewestplan Leuven, goedgekeurd bij K.B. van 7/04/1977. 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 woning ligt niet in een verkaveling, hierdoor wordt de aanvraag afgetoetst met de voorschriften van de visienota kernversterking als BGO, de voorschriften van de gewestplanbestemming en de algemene goede ruimtelijke ordening.

De aanvraag voldoet aan de voorschriften van de BGO, alsook aan die van de gewestplanbestemming.

De dakkapel gericht naar de woning 5A in de de Merodestraat voldoet in theorie niet aan de voorschriften van de BGO inzake dakkapellen. Echter wordt beoordeeld dat deze dakkapel valt binnen het theoretische bouwvolume dat mogelijk is op de projectlocatie; aan de zijde van de betrokken dakkapel, is nog 7m afstand van het hoofdvolume tot aan de zijdelingse perceelsgrens. Dit betekent dat een potentiële vergroting van het hoofdvolume mogelijk is tot op 3m van de perceelsgrens. Rekening houdende met een theoretische achteruitbouwstrook van 6m, valt een groot deel van de dakkapel binnen dit theoretische volume, en kan er afgeweken worden van de voorschriften voor dakkapellen.

De aanvraag voldoet eveneens aan de bepalingen van het Gemeentewegendecreet, opgenomen in artikel 4.3.8 §1 VCRO, waarin vermeld staat dat de rooilijn met maximaal 14cm mag overschreden worden na goedkeuring van de wegbeheerder (in deze de gemeente). Overwegende een reeds voorafgaandelijk advies van de dienst mobiliteit, werd een positief advies gegeven voor de aangevraagde gevelisolatie, mede door het feit dat het voetpad langs de de Merodestraat onvoldoende breed is om isolatie langs de buitenzijde te verantwoorden en in de aanvraag de isolatie aldus langs de binnenzijde van de woning zal aangebracht worden.

Schaal – Ruimtegebruik en Dichtheid

De aanvraag voldoet aan de voorschriften uit de BGO die de goede schaal en het goede ruimtegebruik bepalen.

De schaal en het ruimtegebruik van het hoofdgebouw wordt slechts beperkt gewijzigd met de voorziening van twee dakkapellen. De schaal van de dakkapellen zijn conform de BGO voorschriften. De dakuitbreidingen zijn naar ruimtegebruik efficiënt, gezien deze geen bijkomende bebouwde oppervlakte met zich meebrengen.

De aanbouw wordt opgericht binnen het toegelaten, theoretische bouwvlak, waardoor de voorgestelde afmetingen aanvaard kunnen worden naar schaal en ruimtegebruik.

De dichtheid blijft ongewijzigd.

De aanvraag is over het algemeen aanvaardbaar op vlak van schaal en ruimtegebruik.

Visueel-Vormelijk

De gevels worden na isolatie afgewerkt met een crepilaag in gebroken wit. De ramen worden vervangen in PVC ramen in een antraciet grijze kleur. De dakkapellen worden voorzien in een synthetische bardage in antraciet grijs. Ook de nieuwe aanbouw wordt in dezelfde materialen voorzien. De dakbedekking van het hellend dak wordt voorzien van zwarte dakpannen.

De crepi afwerking is een veel voorkomende materiaalkeuze in de huidige trends van gevelafwerkingen. Het is dus geen uitzondering in het straatbeeld, en zal bijgevolg geen negatieve visuele impact hebben. Ook de vormgeving van de woning is niet onbekend in de directe omgeving; het gaat om een gemoderniseerde look van een klassieke woning met twee verdiepingen en een zadeldak.

De aanvraag is op vlak van het visueel-vormelijke aanvaardbaar.

Reliëf

In de noordelijke zijtuin van de woning is in bestaande toestand het terrein 15cm lager dan het straatniveau. Op de plannen is op te merken dat het terrein hier opgehoogd wordt tot hetzelfde niveau als de straat. Voor de toegankelijkheid tot de woning, kunnen beperkte nivelleringswerken toegelaten worden. Echter is het verder ophogen van de rest van de tuinzone, die geen functie tot toegankelijkheid of ontsluiting hebben, niet wenselijk. Het reliëf dient over een maximale afstand van 50cm naast de aan te leggen verhardingen (zowel overdekt als niet-overdekt) het originele maaiveld hernomen te hebben.

Verder wordt in de achtertuin een wadi aangelegd. Gezien deze reliëfwerken kaderen binnen de gewestelijke verordening inzake hemelwater, zijn deze reliëfwijzigingen aanvaardbaar.

De aanvraag is op vlak van reliëf aanvaardbaar, mits rekening te houden met de gestelde voorwaarden aan deze beslissing.

Cultuur-Historisch.

Dit aspect is niet van toepassing. Het perceel in kwestie is niet gelegen in een beschermde archeologische zone of is niet gelegen aan een monument of bouwwerk dat opgenomen is op het gemeentelijk monumentenplan of opgenomen is op een inventarislijst van onroerend erfgoed. Er zijn geen cultuurhistorische aspecten die wegen op de beoordeling.

Watertoets

De bepalingen van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening voor hemelwaterputten, infiltratie- en buffervoorzieningen dd. 10/02/2023 en de provinciale verordening inzake afkoppeling van hemelwater afkomstig van verharde oppervlakten dd. 01/01/2024 zijn van toepassing.

Er wordt een hemelwaterput voorzien met een volume van 10.000 liter. De aanvraag voorziet een infiltratievoorziening voor een dakoppervlakte van 150m². Gezien een hemelwaterput geplaatst wordt, mag van deze dakoppervlakte 30m² gereduceerd worden in de berekeningen van de omvang van de infiltratievoorziening. De wadi heeft een volume van 4140 liter, de infiltratieoppervlakte is 13,80m². De infiltratievoorziening moet een minimum volume hebben van 3972 liter en een min. oppervlakte van 9,62m².

De bepalingen van de verordening worden gerespecteerd.

Er kan in alle redelijkheid aangenomen worden de effecten op de waterhuishouding beperkt zijn.

Mobiliteitsaspect

De ontsluiting van de garage/oprit naar het openbaar domein gebeurt via de de Merodestraat. De afsluiting wordt van aan de gevel van het hoofdgebouw 2m doorgetrokken, zodat de effectieve ontsluiting verder weg van het hoofdgebouw gebeurt. Dit zorgt voor een betere visibiliteit op het aankomend verkeer van links (kruispunt met Prins van Everbergstraat). Om de veiligheid te garanderen wordt in de voorwaarden van deze beslissing opgenomen dat het gemotoriseerd vervoer steeds het openbaar domein moet betreden op minstens 2m van het hoofdgebouw zoals in bestaande toestand gekend is. Bij wijzigingen aan het hoofdgebouw, zal de ontsluiting herbekeken worden.

De aanvraag is wat betreft het mobiliteitsaspect aanvaardbaar.

Hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen.

In toepassing op art. 4.3.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kunnen geen opmerkingen gemaakt worden inzake gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen. De aanvraag respecteert de afstanden tot de perceelsgrenzen.

Conclusie: gunstig met voorwaarden

Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag in overeenstemming is met de wettelijke bepalingen inzake ruimtelijke ordening, alsook dat het voorgestelde ontwerp bestaanbaar is met de goede plaatselijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving mits volgende voorwaarden strikt nageleefd worden:

1. De kantooruimte mag in geen geval als individuele woongelegenheden gebruik worden. Wel mag deze kantooruimte toegevoegd worden aan de bestaande woonentiteit.
2. De nivelleringswerken mogen enkel uitgevoerd worden voor de oppervlaktes van de niet-overdekte verhardingen, alsook de nieuwe aanbouw, dit om de goede aansluiting op de vloerpas

- van de woning mogelijk te maken, na 50cm dient het oorspronkelijke maaiveld bereikt te worden. Naast voorgaande en de aanleg van de wadi, mag het reliëf niet gewijzigd worden.
3. Afsluitingen op het projectperceel dienen te gebeuren met levende hagen van maximaal 2m hoog, eventueel versterkt met een open draadafsluiting. De enige uitzondering hierop zijn de afsluitingen langs de rooilijn met de de Merodestraat; deze afsluitingen mogen niet hoger komen dan 1m om de visibiliteit op het aankomend (zwak) verkeer te vergroten en mogen afwijkend van voorgaande in vrij te kiezen materialen worden voorzien.
 4. Om de veiligheid te garanderen dient het gemotoriseerd vervoer steeds het openbaar domein te betreden op minstens 2m van het hoofdgebouw zoals in bestaande toestand gekend is. Bij wijzigingen aan het hoofdgebouw, zal de ontsluiting herbekeken worden.

Besluit

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

Het afleveren van een voorwaardelijke vergunning voor de renovatie met volumeuitbreiding van een ééngezinswoning dit voor het perceel gelegen te Prins Van Everbergstraat 1, kadastraal bekend als afdeling 4 sectie B nr. 23M9.

De inhoud van de plannen en nota's van de aanvraag (zie bijlage aan deze vergunning) maken integraal deel uit van deze vergunning en dienen strikt nageleefd te worden m.u.v. of aangevuld met de volgende opgelegde voorwaarden/lasten:

- **De kantoorruimte mag in geen geval als individuele woongelegenheid gebruik worden. Wel mag deze kantoorruimte toegevoegd worden aan de bestaande woonentiteit.**
- **De nivelleringswerken mogen enkel uitgevoerd worden voor de oppervlaktes van de niet-overdekte verhardingen, alsook de nieuwe aanbouw, dit om de goede aansluiting op de vloerpas van de woning mogelijk te maken, na 50cm dient het oorspronkelijke maaiveld bereikt te worden. Naast voorgaande en de aanleg van de wadi, mag het reliëf niet gewijzigd worden.**
- **Afsluitingen op het projectperceel dienen te gebeuren met levende hagen van maximaal 2m hoog, eventueel versterkt met een open draadafsluiting. De enige uitzondering hierop zijn de afsluitingen langs de rooilijn met de de Merodestraat; deze afsluitingen mogen niet hoger komen dan 1m om de visibiliteit op het aankomend (zwak) verkeer te vergroten en mogen afwijkend van voorgaande in vrij te kiezen materialen worden voorzien.**
- **Om de veiligheid te garanderen dient het gemotoriseerd vervoer steeds het openbaar domein te betreden op minstens 2m van het hoofdgebouw zoals in bestaande toestand gekend is. Bij wijzigingen aan het hoofdgebouw, zal de ontsluiting herbekeken worden.**
- **De start der werken in te geven in het omgevingsloket van de Vlaamse Overheid voor aanvatting van de werken waarvoor de vergunning verleend werd.**
- **De geldende verordeningen te respecteren.**
- **In de voortuin kan geen verharding aangelegd worden zonder dat hiervoor een omgevingsvergunning bekomen is. Voor de aanleg van zowel waterdoorlatende als niet-waterdoorlatende verharding in de voortuin is altijd een omgevingsvergunning vereist.**
- **(Overdekte) constructies in de bouwvrije stroken dienen te allen tijde open constructies te zijn, tenzij dit uitdrukkelijk anders is opgenomen in de omgevingsvergunning.**
- **Indien voor de uitvoering van onderhavige vergunning een inname van het openbaar domein nodig is, dient hiervoor een vergunning gevraagd te worden bij de gemeentelijke mobiliteitsdienst via het digitale platform op de gemeentelijke website.**
- **Rookmelders te plaatsen conform het decreet van 10/03/2017 houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders;**

- Indien er werken dienen uitgevoerd worden op of aan het openbaar domein om de omgevingsvergunning uit te kunnen voeren, vallen de eventuele kosten hiervan ter laste van de aanvrager. Hiertoe behoren ook de kosten die nutsmaatschappijen maken voor het verplaatsen van nutsinfrastructuur.
- De uitgegraven grond mag aangewend worden om de in de omgevingsvergunning toegestane reliëfwijzigingen door te voeren. Overtollige uitgegraven grond dient naar een erkende stortplaats afgevoerd te worden.
- 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. Meer informatie is beschikbaar op de milieudienst.
- Bij de plaatsing van een warmtepomp 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.
- Alle reclame- of andere opschriften dienen uitsluitend in het Nederlands te zijn.
- Om na te gaan op welke manier uw afvalwater gezuiverd dient te worden, dient het zoneringsplan van Kortenberg geraadpleegd te worden (geoloket VMM):
 - indien uw woning gelegen is in centraal gebied (oranje gearceerd) . U bent verplicht uw afvalwater aan te sluiten op de afvalwaterriolering. Dit gebeurt best rechtstreeks, zonder septische put, tenzij (omwille van technische redenen) anders opgenomen in uw stedenbouwkundige vergunning. Voor een aansluiting op de riolering dient u een beroep te doen op Riopact.
- In alle gevallen dat een aansluiting op een openbare riolering nodig is, dient contact opgenomen te worden met Riopact. Ofwel is er reeds een wachtaansluiting aanwezig. In dat geval kan uw aannemer in overleg met Riopact de rioolaansluiting realiseren en zal Riopact instaan voor de controle. Ofwel is er geen wachtaansluiting aanwezig en dient door de bouwheer van het aan te sluiten pand een offerteaanvraag te richten aan: Riopact, Wingepark 57, 3110 Rotselaar, tel.: 016/44 27 40. In dat geval zal Riopact de rioolaansluiting realiseren. In beide gevallen zal de bouwheer een rioolrecht dienen te betalen.
- Hemelwater moet in alle gevallen maximaal worden afgekoppeld van de openbare riolering en in de mate van het mogelijke worden herbruikt.
- De Gemeente Kortenberg raadt haar inwoners aan om doordacht een terugslagklep te plaatsen op het eigen rioleringsstelsel om terugslag van water in geval van calamiteiten ten allen tijde te vermijden.
- Volgens de GSV "hemelwater" dient een gescheiden stelsel voorzien te worden: de afvoer van het buitenterras/oprit dient aangesloten te worden op de overloop van de hemelwaterput, op een infiltratievoorziening of dient in de naastliggende groenzones af te wateren.
- Bij het uitvoeren van de werken zal de schade die wordt aangebracht aan het openbaar domein, of het geheel van de infrastructuur die een openbaar karakter heeft, verhaald worden op de bouwheer / eigenaar. Indien er reeds beschadigingen zijn dient er een plaatsbeschrijving overgemaakt te worden voor de aanvang der werken.

BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 3 JULI 2024 HET VOLGENDE:

Het college van burgemeester en schepenen geeft de voorwaardelijke vergunning 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.

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

Artikel 99. § 1. De omgevingsvergunning vervalt van rechtswege in elk van de volgende gevallen:

1° als de verwezenlijking van de vergunde stedenbouwkundige handelingen niet wordt gestart binnen de twee jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning;

2° als het uitvoeren van de vergunde stedenbouwkundige handelingen meer dan drie opeenvolgende jaren wordt onderbroken;

3° als de vergunde gebouwen niet winddicht zijn binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning;
4° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting niet binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangt;
5° als de kleinhandelsactiviteiten niet binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangen.

De termijn, vermeld in het eerste lid, 1°, kan evenwel, op verzoek van de vergunninghouder, voor een periode van twee jaar verlengd worden als hij aantoont dat de niet-verwezenlijking het gevolg is van een vreemde oorzaak die hem niet kan worden toegerekend. De vergunninghouder dient de aanvraag van de verlenging, op straffe van verval, met een beveiligde zending en minstens drie maanden vóór het verstrijken van de oorspronkelijke vervaltermijn van twee jaar in bij de overheid die de vergunning heeft verleend. Die overheid weigert de aanvraag van de verlenging alleen als:

1° er geen sprake is van een vreemde oorzaak die niet aan de vergunninghouder kan worden toegerekend;
2° de aangevraagde en vergunde handelingen strijdig zijn met inmiddels gewijzigde stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften.

De overheid bezorgt haar beslissing uiterlijk de dag van het verstrijken van de oorspronkelijke vervaltermijn van twee jaar. Bij ontstentenis van een beslissing wordt de verlenging geacht te zijn goedgekeurd. Als de verlenging wordt goedgekeurd, worden de termijnen, vermeld in het eerste lid, 3° en 4°, ook met twee jaar verlengd.

Als de omgevingsvergunning uitdrukkelijk melding maakt van de verschillende fasen van het bouwproject, worden de termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in het eerste lid, gerekend per fase. Voor de tweede fase en de volgende fasen worden de termijnen van verval bijgevolg gerekend vanaf de aanvangsdatum van de fase in kwestie.

§ 2. De omgevingsvergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit vervalt van rechtswege in elk van de volgende gevallen:

1° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting meer dan vijf opeenvolgende jaren wordt onderbroken;
2° als de ingedeelde inrichting vernield is wegens brand of ontploffing veroorzaakt ten gevolge van de exploitatie;
3° als de exploitatie op vrijwillige basis volledig en definitief wordt stopgezet overeenkomstig de voorwaarden en de regels, vermeld in het decreet van 9 maart 2001 tot regeling van de vrijwillige, volledige en definitieve stopzetting van de productie van alle dierlijke mest, afkomstig van een of meerdere diersoorten, en de uitvoeringsbesluiten ervan. De Vlaamse Regering kan nadere regels bepalen voor de in kennisstelling van de stopzetting.

§ 2/1. De omgevingsvergunning voor het uitvoeren van kleinhandelsactiviteiten vervalt van rechtswege als de kleinhandelsactiviteiten meer dan vijf opeenvolgende jaren worden onderbroken.

§ 2/2. De omgevingsvergunning voor het wijzigen van de vegetatie vervalt van rechtswege als het wijzigen van de vegetatie niet binnen twee jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangt.

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

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

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

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

Artikel 101. De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1 worden geschorst zolang een beroep tot vernietiging van de omgevingsvergunning aanhangig is bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, overeenkomstig hoofdstuk 9 behoudens indien de vergunde handelingen in strijd zijn met een vóór de definitieve uitspraak van de Raad van kracht geworden ruimtelijk uitvoeringsplan. In dat laatste geval blijft het eventuele recht op planschadevergoeding desalniettemin behouden.

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de archeologische opgraving, omschreven in de bekrachtigde archeologienota overeenkomstig artikel 5.4.8 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 en in de bekrachtigde nota overeenkomstig artikel 5.4.16 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013, met een maximumtermijn van een jaar vanaf de aanvangsdatum van de archeologische opgraving.

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

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, worden geschorst zolang een bekrachtigd stakingsbevel, zoals vermeld in titel VI van de VCRO, niet wordt ingetrokken, hetzij niet wordt opgeheven bij een in kracht van gewijsde gegane beslissing. De schorsing eindigt van rechtswege wanneer geen opheffing van het stakingsbevel wordt gevorderd of geen intrekking wordt gedaan binnen een termijn van twee jaar vanaf de bekrachtiging van het stakingsbevel.

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

Artikel 52. (...)

De 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 stilzijgend geweigerd wordt;
- 3° de dag na de eerste dag van de aanplakking van de bestreden beslissing in de overige gevallen.

Artikel 55. Het beroep schorst de uitvoering van de bestreden beslissing tot de dag na de datum van de betekening van de beslissing in laatste administratieve aanleg.

In afwijking van het eerste lid werkt het beroep niet schorsend ten aanzien van:

- 1° de vergunning voor de verdere exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit waarvoor ten minste twaalf maanden voor de einddatum van de omgevingsvergunning een vergunningsaanvraag is ingediend;
- 2° de vergunning voor de exploitatie na een proefperiode als vermeld in artikel 69;
- 3° de vergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit die vergunningsplichtig is geworden door aanvulling of wijziging van de indelingslijst.

Artikel 56. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid per beveiligde zending ingesteld bij de bevoegde overheid, vermeld in artikel 52.

Als met toepassing van artikel 31/1 bij de Vlaamse Regering een georganiseerd administratief beroep werd ingesteld tegen het besluit van de gemeenteraad over de aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van een gemeenteweg, bevat het beroep op straffe van onontvankelijkheid een afschrift van het beroepschrift bij de Vlaamse Regering.

Degene die het beroep instelt, bezorgt op straffe van onontvankelijkheid gelijktijdig en per beveiligde zending een afschrift van het beroepschrift aan:

- 1° de vergunningsaanvrager behalve als hij zelf het beroep instelt;
- 2° de deputatie als die in eerste administratieve aanleg de beslissing heeft genomen;
- 3° het college van burgemeester en schepenen behalve als het zelf het beroep instelt.

De Vlaamse Regering bepaalt, 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 beroepsindieners 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 beroepsindieners 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 beroepsindieners 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 beroepsindieners;
- 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 beroepsindieners;
- 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 beroepsindieners 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 beroepsindieners, 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 beroepsindieners 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 beroepsindieners 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 indieners 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 indieners 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.

