

Dossiernummer intern: OMV\_V\_EV\_2024\_10  
Omgevingsloket nr : OMV\_2024090899

## ADVIES OMGEVINGSVERGUNNING

De aanvraag ingediend door Jeroen Willems namens LAND-EXPERT BV gevestigd te Dr. V. De Walsplein 35/5 te 3070 Kortenberg, werd per beveiligde zending verzonden op 24/06/2024 en werd door het college van burgemeester en schepenen een voorwaardelijk vergunning afgeleverd op 09/10/2024.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein, gelegen Ziptstraat 7, kadastraal bekend: afdeling 4 sectie A nrs. 313D en 322L2.

Het betreft een aanvraag tot het verkavelen van een perceel ter creatie van twee loten.

Er werd op 14/11/2024 een beroep ingediend tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen bij de bestendige deputatie.

Op 12/12/2024 werd er door de bestendige deputatie een advies gevraagd aan het college van burgemeester en schepenen.

Het college van burgemeester en schepenen verwijst naar de beoordeling van de aanvraag en de beslissing tot de voorwaardelijke vergunning d.d. 09/10/2024 en formuleert het volgende advies:

**Advies college van burgemeester en schepenen: Voorwaardelijk gunstig**

### **Beknopte beschrijving van de aanvraag**

De aanvraag betreft een aanvraag tot omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden met het oogpunt op het creëren van twee bouwloten.

### **Planologische situering**

Het projectgebied is deels gelegen in woongebied en deels in landschappelijk waardevol agrarisch gebied, vastgesteld volgens het gewestplan Leuven, goedgekeurd bij K.B. van 07/04/1977.

Het plangebied is niet gelegen in een goedgekeurd ruimtelijk uitvoeringsplan.

Het plangebied is niet gelegen in een niet-vervallen verkaveling.

### **Wetgeving, regelgeving 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;

Gemeentelijk reglement d.d. 05-10-2009 betreffende het verlenen van hydraulisch advies bij grote projecten;

#### Regelgeving Archeologie nota

Conform artikel 5.4.1. tot 5.4.2. van het Onroerenderfgoeddecreet 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 ontwerp 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 en is een openbaar onderzoek noodzakelijk. Het openbaar onderzoek werd gehouden van 12 juli 2024 tot en met 10 augustus 2024.

In toepassing van art. 23 van het besluit van de Vlaamse Regering van 27 november 2015 tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning werden de eigenaars van aanpalende percelen aangeschreven met een beveiligde zending.

Er werden tijdens de looptijd van het openbaar onderzoek zeven bezwaarschriften ingediend.

#### *Betonstop.*

Dit bezwaar is zonder inhoud.

#### *Wateroverlast.*

De zone is niet gekend als watergevoelig, noch ingedeeld op de overstromingskaarten. Wanneer de van toepassing zijnde hemelwaterverordeningen worden opgevolgd, hoeft er geen wateroverlast verwacht te worden.

*De landschappelijke kwaliteit van het landschappelijk waardevol agrarisch gebied wordt geschaad. Het project is strijdig met de gewestplanbestemming.*

Het projectgebied wordt volledig voorzien in woongebied. Het landschappelijk waardevol agrarisch gebied wordt uit de verkaveling gesloten. Dit wordt ook bevestigd door het agentschap Landbouw en Zeevisserij, zie advies van 26 juli 2024. Er vinden dus ook geen wijzigingen plaats in deze zone. De bouwloten zijn bij gewestplanbestemming ingedeeld in woongebied en niet in landschappelijk waardevol agrarisch gebied. De inrichting en toepassing van de gewestplanbestemming valt dus binnen het woongebied waardoor de aanvraag realiseerbaar is.

#### *Het landelijke karakter van Everberg wordt aangetast.*

De verkaveling wordt gerealiseerd binnen het woongebied en vindt aansluiting met de bebouwing in de omgeving, er worden twee woningen in open bebouwing voorzien met zijtuinen en langs de bestaande wegen. Het is logisch dat dit gedeelte nog bestemd kan worden als bouwlot, temeer omdat dit stuk woongedeelte wordt ingesloten door een achterliggende voetweg dewelke een logische grens vormt met het agrarisch gebied en waarachter de open ruimte bestemd is. Het landelijke karakter van de gemeente zal niet aangetast worden.

*De bestemmingsgrens op de plannen verschilt van de bestemmingsgrens op het Gewestplan. Een tuindiepte van 12m is niet haalbaar.*

*Uit het PV van opmeting in splitsing 2005 was de aanvrager op de hoogte van de problematische ligging van de voetweg en onbebouwbaarheid van 'lot 2'. De digitale versie van de 'Atlas der Buurtwegen' is onaanvaardbaar als basis van de beoordeling. Het Beleidskader Trage Wegen van de gemeente Kortenberg en bij uitbreiding het Gemeentewegendecreet dienen gerespecteerd te worden. Het rapport van landmeter Ward Bartholmees concludeert dat de intenties van de opmakers van het Gewestplan anders liggen dan de aannames en interpretaties van landmeter Richard Dewit die in het belang van de aanvrager besluit, ten nadele van het landschappelijk waardevol agrarisch gebied (LWAG), tevens herbevestigd agrarisch gebied (HAG).*

Uit de bepaling van de bestemmingsgrens en de ligging van de voetweg kan besloten worden dat het perceel bebouwbaar is zoals aangegeven op de ingediende plannen. Bij de beoordeling werd gebruik gemaakt van alle beschikbare documentatie en plannen en dit zowel digitaal als analoog, waarnaar ook werd verwezen in eerdere adviezen en beslissingen. De bezwaarindieners motiveert dat de aanvraag niet beantwoordt aan de procedurele vereisten voor het wijzigen (en bij uitbreiding aanleg, verplaatsing of opheffing) van het gemeentelijk wegennet. De motivatie stoelt op de veronderstelling dat de voetweg wordt verplaatst, een standpunt dat om eerder vermelde redenen niet wordt bijgetreden. De voetweg blijft behouden en wordt niet aangepast, verlegd of afgeschaft. Bijkomend blijven de gegevens uit de Atlas van de buurtwegen van tel voor een gemeenteweg die als buurtweg of voetweg was gemarkeerd in de Atlas tot er over die gemeenteweg een nieuwe beslissing genomen wordt volgens het Decreet Gemeentewegen. Na zo'n nieuwe beslissing wordt die door de gemeente geregistreerd in het gemeentelijke wegenregister. De woonkavel wordt voorzien aan de noordzijde van de voetweg, het landschappelijk waardevolle agrarische gebied ligt aan de zuidelijke kant. Op 6 juni 2024 leverde de deputatie een weigering af in de aanvraag tot omgevingsvergunning OMV\_2023016844 (OMV\_V\_EV\_2023\_01). In deze weigering werd het twistpunt rond de bestemmingsgrens deskundig uitgeklaard. Deze visie wordt bijgetreden:

*"Wanneer er onduidelijkheid zou bestaan over de bestemmingsgrens, dient gekeken te worden naar het origineel gewestplan. Een afdruk van het origineel gewestplan op schaal 1/10.000 werd opgevraagd bij de GIS-operator van het departement Omgeving. Hierbij geeft deze GIS-operator mee dat het niet mogelijk is deze plannen op een groter schaalniveau te verstrekken, en dat het evenmin zinvol is om er kadastragegevens over te leggen. Er moet gekeken worden naar topografische gegevens om de afbakening van het woongebied ten opzichte van het agrarisch gebied te bepalen.*

*Een eerste referentiepunt is de ligging van de voetweg. Op de uitprint van het origineel gewestplan is duidelijk dat de grens tussen de beide bestemmingsgebieden gelijkloopt met de voetweg nr. 67. Die stemt overeen met het door de aanvrager ingediende plan. Volgens het gewestplan begint het woongebied (binnenzijde van de lijn) op een afstand van ruim 47,60 m van de aantakking van de voetweg aan de voorliggende straat. Op het ingediende plan is dit ca. 47,90 m. Op de topografische kaart van 1990 zijn vier rechthoeken te zien ter hoogte van de Ziptstraat. De grens loopt zowel op de topografische kaart als op het gewestplan net links van de uiterste rechtse van die rij. Ook de zowel op de topografische kaart als het gewestplan aangegeven beplantingen (stippen aan de overzijde van de Ziptstraat), geven een volledig gelijklopend beeld. Het gedigitaliseerd gewestplan stemt bijgevolg overeen met de originele uitprint. Bij het vergelijken van de door de aanvrager ingetekende dieptes en die op het gewestplan voorkomende, blijken er enige discrepanties. De start van het woongebied ter hoogte van de rooilijn is, zoals aangehaald, correct ingetekend. Op zowel de topografische als de gewestplankaart blijkt de voetweg en dus de grens van het woongebied echter minder sterk richting het noordwesten te lopen. De diepte van het woongebied is ter hoogte van de rechterperceelgrens van perceel 322/K/2 (woning nr. 9) vanaf de rooilijn volgens de kaarten nagenoeg 32 m diep, maar volgens het plan van de aanvrager gaat het om een diepte van om en bij 36 m. Hetzelfde verschil is op te merken langsheen de linker perceelgrens van perceel 322/L/2. Vanaf de as van de weg reikt het woongebied hier 59,50 m diep op het gewestplan en 62,50 m op de ingediende plannen. Tot slot is het gedeelte van het perceel 322/K/2 rechts achteraan dat over de voetweg ligt, groter op het gewestplan dan op de ingediende plannen. Dit heeft op het gewestplan een diepte van ca. 7,00 m hoewel dit op het verkavelingsplan ca. 3,60 m is. Hieruit blijkt een verschuiving van de grens met nagenoeg 3 tot 4 m. Merkwaardig hierbij op te merken is dat de eerder ingediende plannen in projectversie V02 qua diepte van het woongebied wel nagenoeg volledig overeenstemmen met de gemeten dieptes op het gewestplan en de topografische kaart. Daar liep de gewestplangrens wel niet samen met de voetweg. Uit de beschikbare stukken in het dossier blijkt niet waardoor die planaanpassing en het verleggen van de ingetekende grenslijn is ingegeven. Naar aanleiding van deze vaststellingen, werd er in projectversie V04 een nieuw deskundigenverslag toegevoegd dat werd opgemaakt door een externe landmeter op 2 februari 2024. Hierbij werd op 24 punten de gewestplangrens bepaald aan de hand van Lambert 72 coördinaten, en daarna uitgezet op het verkavelingsplan. De beroepsindieners brachten reeds eerder een dergelijke studie bij van een andere landmeter. Die is minder nauwkeurig en gaat uit van het ontwerp gewestplan op schaal 1/25.000 zodat die studie geenszins nauwkeurig is. Er wordt in het thans bijgebrachte verslag gesteld dat de diepere*

*ligging van de voetweg op ruim 36 m uit de rooilijn, wel degelijk correct zou zijn. Verder wordt aangestipt dat de gewestplangrens door haar intekening op een schaal van 1/10.000 op het terrein een strook betreft van ca. 6 m breed. Waarbij dan voor de bepaling van de grens uitgegaan wordt van de as van die strook. Op het syntheseplan is de as van de grens weergegeven, alsook de marges van de gewestplanlijn die volgens het verslag de interpretatiemarge uitmaken. Het is hierbij duidelijk dat kavel 2 vooraan ca. 2,90 m en achteraan ca. 1,60 m in die interpretatiemarge ligt. In het verslag wordt gesteld dat dit aanvaardbaar is, aangezien in dergelijke omstandigheden de interpretatie dient te gebeuren in het voordeel van de aanvrager. Echter, de analyse in het bijgebrachte verslag, maakt een duidelijke intekening van de grens en haar as. Wanneer die vakkundig is vastgesteld, is er geen interpretatiemarge meer, maar moet het ontwerp binnen de vastgestelde contouren ontwikkeld worden. Hierbij kan reeds aangestipt worden dat met een kavelbreedte aan de straat van 13,34 m een kavel ontwikkeld kan worden waarop een woning met een gevelbreedte van ruim 7,30 m opgericht kan worden, zodat de kavel niet zonder meer onbebouwbaar zal zijn. Echter dient het verkavelingsplan aangepast te worden aan de vaststellingen in het verslag, en moet de kavel volledig ingetekend worden binnen de vastgestelde contouren, waaronder de as van de gewestplanbestemmingslijn.” (uit weigeringsbeslissing deputatie van 6 juni 2024) Het agentschap Landbouw en Zeevisserij bevestigt in hun advies van 26 juli 2024 dat de twee bouwkavels (loten 1 en 2) gelegen zijn in woongebied en dat het gedeelte dat gelegen is in agrarisch gebied uit de verkaveling gesloten werd als lot 3.*

*Het project is niet aanvaardbaar want het betreft geen inbreiding van de dorpskern, maar een uitbreiding. Ligging buiten de dorpskern.*

Het perceel bevindt zich in aansluiting bij de dorpskern, als het laatste gedeelte woongebied. De invulling van dit gedeelte veroorzaakt geen aanzienlijke uitbreiding, zorgt voor een normale invulling binnen zijn bestemming en dient niet als uitbreiding te worden begrepen. De aankondiging van de dorpskern start met het woongebied. Het projectgebied valt hierbinnen. Eén bijkomend bouwlot kan niet gelijk worden gesteld met een significante uitbreiding. Het begrip inbreiding is een ruimtelijk begrip en geen juridische afdwingbaarheid.

*Een nieuwbouw op deze plaats zou het landelijke en historische dorpsgezicht van onze gemeente schaden.*

Een nieuwbouwwoning op lot 2 zal aansluiting vinden bij de reeds bestaande bebouwing. De stedenbouwkundige voorschriften bij de verkaveling dragen hiertoe bij. Er wordt voldoende afstand behouden tot de naastgelegen bebouwing. Er is geen enkele aanleiding om te denken dat de landelijkheid van de gemeente of het historische karakter geschaad zal worden.

*Een verkavelingsaanvraag van 2003-2004 werd geweigerd door het CBS en de deputatie. De situatie is niet gewijzigd en de regelgeving ook niet dus moet de huidige aanvraag geweigerd worden.*

De aanvragen zijn wel degelijk verschillend ten opzichte van elkaar. Meer bepaald wordt in de huidige aanvraag het achterliggende, agrarische gebied volledig uit de verkaveling gesloten en er wordt nu een minimale tuindiepte van 12m gerespecteerd (twee elementen die duidelijk afwijken van de vorige aanvraag (V.EV/03/10)).

*De aanvraag is niet in overeenstemming met de principes van de goede ruimtelijke ordening en houdt onvoldoende rekening met individuele en gemeenschappelijke belangen. Er wordt hinder veroorzaakt bij het buurperceel (minder daglicht/bezonnning, (zonnepanelen, zonnemelassen zwembad), lucht, privacy, waardeverlies, visuele hinder), oppervlakte en bouwvlak lot 2 niet in overeenstemming met percelen en woningen uit de omgeving, negatieve impact op dorpsgezicht, negatieve impact op behoud weidse zicht, groen en landelijk karakter, de voorgestelde stedenbouwkundige voorschriften zijn niet verenigbaar met de beperkte oppervlakte van het perceel, het nutsbedrijf vraagt een bufferzone van 5 tot 8 meter voor de leiding onder de voetweg, niet in overeenstemming met structuurplan Vlaams-Brabant, verdichting niet wenselijk, volgens visienota kernversterking gelegen in woonlandschap waar geen meergezinswoningen of verkavelingen zijn toegelaten, strijdig met inrichting en toepassing ontwerp-gewestplannen en gewestplannen door aantasting schoonheidswaarde, onevenwicht tussen ruimtelijke draagkracht tussen aanpalende percelen.*

Zoals ook uit de verdere beoordeling zal blijken, is de aanvraag in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening. De hinder bij het belendende perceel dient niet als oneigen aan een woonomgeving begrepen te worden. De opgave van mogelijke hinderaspecten wordt ingegeven vanuit de idee dat de woning op het aanpalende perceel niet langer zal beschikken over het ruime, open zicht op de naastgelegen weilanden en akkers. Dit zicht kan echter niet als alleenrecht worden begrepen. De afstandsregels worden ruimschoots gerespecteerd. De afstand tussen de recent uitgevoerde uitbreiding van de linker aanpalende woning en het aangevraagde bouwvlak bedraagt 9m<sup>35</sup>, wat aanzienlijk ruimer is dan algemeen gebruikelijke afstand van 6m tussen gevels. Wegname van zonlicht zal beperkt zijn, afname van rendement van de zonnepanelen

evenmin . Hinder op de privacy wegens aanwezigheid van vensteropeningen naar de naastgelegen woning is eveneens relatief en niet oneigen aan een woonomgeving. De minimale tuindiepte van 12m die werd vastgelegd in de beleidsmatig gewenste ontwikkeling (GR 12/09/2022) wordt gerespecteerd. De achterliggende open structuren geven tevens een groter ruimtegevoel dan een ingesloten tuinzone. Het risico op vertuining wordt met deze aanvraag noch verkleind, noch vergroot. Bezwaarindiener geeft immers aan dat er nu eveneens reeds een gedeelte van het agrarisch gebied dienstig is als weiland voor hobbypaarden. Het risico op vertuining is grenzend aan woongebied altijd aanwezig en wordt niet versterkt met deze aanvraag. De voetweg vormt een fysieke grens tussen tuin en agrarisch gebied. Het agrarisch gebied wordt uit de verkaveling gesloten, waardoor er geen strengere voorschriften opgelegd kunnen worden en het vrijstellingenbesluit van de Vlaamse Regering kan toegepast worden. De afstand tussen de recent uitgevoerde uitbreiding van de linker aanpalende woning en het aangevraagde bouwvlak bedraagt zoals voormeld 9m35 waardoor inkijk zeker wordt beperkt ten opzichte van een gangbare 6m afstand tussen twee woningen. Bovendien staat het eenieder vrij om verdere zichtbeperking te doen onder de vorm van bijvoorbeeld groenaanplantingen. Dit wordt echter niet als must aanzien. In de directe omgeving zijn er percelen van diverse oppervlaktes en afmetingen terug te vinden. De gecreëerde oppervlakte van 4a93 is geen bijzonderheid. Het gecreëerde bouwvlak evenmin. Het bouwvlak biedt de mogelijkheid tot de oprichting van een kwalitatieve woning die niet omgevingsvreedend moet begrepen worden. De nutsbedrijven hebben (voorwaardelijk) gunstige adviezen verleend en hebben zich dus eveneens kunnen uitspreken over de nutleiding die onder de voetweg zou liggen. Gefragmenteerde begrippen uit het ruimtelijk structuurplan Vlaams-Brabant bevestigen geen onverenigbaarheid met de aanvraag. De inplanting van de woning haalt de bescherming van de open ruimte niet onderuit. Zoals veelvuldig aangehaald sluit de woonkavel aan bij de bebouwing en in de ingesloten hoek met de voetweg. Het is logisch om deze woonrij af te bouwen tot waar het woongebied wordt beëindigd door de bestemmingsgrens, zoals de aanvraag nu ook voorligt. Dit heeft geenszins te maken met een onverenigbaarheid met de ruimtelijke visie uit het structuurplan. Het is vreemd dat bezwaarindiener bij herhaling beweert dat het perceel volgens de visienota in woonlandschap gelegen is, daar dit bij de vorige aanvraag reeds werd weerlegd. Het dichtstbij gelegen perceel dat in woonlandschap is ingedeeld ligt op meer dan 150m van de projectsite. De onverenigbaarheid met het bestemmingsvoorschrift werd reeds weerlegd daar het perceel is gelegen in woongebied waar de functie wonen een primaire functie bekleedt. Een onevenwicht tussen de belendende percelen kan niet worden aangetoond. Bij de beoordeling van een aanvraag tot omgevingsvergunning worden de individuele belangen van elke betrokken partij afgewogen tegenover de maatschappelijke, ruimtelijke belangen. De weerlegging van de bezwaren en de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening leiden ertoe dat de vergunning kan worden verleend zonder dat er een relevant belang wordt geschaad.

#### *Vermoeden van latere meergezinswoning op lot 1.*

De bestemmingsvoorschriften van lot 1 voorzien in de oprichting van een ééngezinswoning. De oprichting van een meergezinswoning is gebaseerd op losse vermoedens die nergens uit de aanvraag blijken, noch worden bekrachtigd. Bijkomend laat de visienota kernversterking het niet toe om op deze locatie een meergezinswoning op te richten.

#### *Bouwdiepte van bouwvlak op lot 1 dieper dan buurwoning nr. 9.*

Het voorgestelde bouwvlak op lot 1 hanteert met 13m bouwdiepte reeds een meer beperkte bouwdiepte dan de courante bouwdiepte van 15m die vergund wordt binnen de gemeente. Op deze manier wordt de bouwdiepte meer afgestemd op deze van buurwoning 9, die slechts beperkt minder diep is uitgewerkt. De bouwdiepte van de reeds bestaande woning wordt geenszins ruim overschreden en dient evenmin als leidend beschouwd te worden. De woningen hebben een open morfologie. De woning nr. 9 heeft een meer zuidelijke inplanting en zal dus geen hinder ondervinden van de beperkt grotere bouwdiepte op kavel 1.

#### *Behoud van afscheidingsmuur tussen terras woning nr. 9 en ingang nr. 7 moet behouden blijven als privacy maatregelen.*

De afscheidingsmuur staat aangeduid als behorende tot woning nr. 9 en blijft evenzeer ingetekend op het nieuwe verkavelingsplan.

#### *Buren op de hoogte brengen van aanwezigheid asbest, voor afbraak start. Leien op de zijgevel moeten handmatig verwijderd 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. 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.

*Schade bij derden moet vergoed / gecompenseerd worden.*

Een omgevingsvergunning spreekt zich uit over ruimtelijke argumenten en niet over de aansprakelijkheid bij gebeurlijke schade. Eventuele schade ontstaan door de afbraak en de vergoeding hiervan is een burgerrechtelijke aangelegenheid waarover in de huidige beslissing geen uitspraken kunnen worden gedaan. Het spreekt voor zich dat de werken uitgevoerd dienen te worden naar behoren, volgens de regels van de kunst en dat alle voorzorgsmaatregelen in acht dienen te worden genomen om schade, onder welke vorm dan ook, te voorkomen.

### **Adviezen**

In toepassing van art. 35 en 36 van het Besluit van de Vlaamse Regering van 27/11/2015 betreffende de uitvoering van het omgevingsvergunningendecreet dd. 25/04/2014 werden adviezen opgevraagd bij de betrokken adviesinstanties.

Fluvius	Voorwaardelijk gunstig
Proximus	Voorwaardelijk gunstig
Wyre	Gunstig
De Watergroep	Voorwaardelijk gunstig
Departement Landbouw en Zeevisserij	Gunstig

Het rioleringsadvies van Aquafin wordt hernomen van dossier OMV\_2023016844 aangezien de wijzigingen in de huidige aanvraag geen impact hebben op het advies, met uitzondering dat hemelwater op eigen terrein dient te worden verwerkt en er aldus geen overloop mag voorzien worden om hemelwater naar de openbare riolering af te leiden.

### **Historiek**

Op 5 mei 2004 leverde het college van burgemeester en schepenen een weigering tot verkaveling af (V.EV/03/10).

Op 9 december 2004 leverde de bestendige deputatie een weigering tot de verkaveling (V.EV/03/10).

Op 17 november 2010 leverde het college van burgemeester en schepenen een weigering af voor het bouwen van een meergezinswoning (B.EV/2010/206).

Op 19 januari 2011 leverde het college van burgemeester en schepenen een vergunning af voor het verbouwen van een schuur tot een woning (B.EV/2010/228).

Op 21 september 2011 leverde het college van burgemeester en schepenen een weigering af voor het bouwen van een meergezinswoning (B.EV/2010/206). Na beroep: deputatie 5 november 2011 – onontvankelijk.

Op 24 oktober 2012 leverde het college van burgemeester en schepenen een weigering tot verkaveling af (V.EV/12/12). Na beroep: deputatie 7 maart 2013 – vergunning, RvVb 9 december 2014 vernietiging, deputatie 12 maart 2015 – weigering.

Op 16 oktober 2013 leverde het college van burgemeester en schepenen een weigering af voor het bouwen van een halfopen ééngezinswoning (B.EV/2013/157). Na beroep: deputatie 13 februari 2014 – weigering.

Op 23 september 2016 leverde het college van burgemeester en schepenen een weigering tot verkaveling af (V.EV/16/06).

Op 2 maart 2018 leverde het college van burgemeester en schepenen een weigering af voor het bouwen van een eengezinswoning (B.EV/2017/186).

Op 9 augustus 2023 leverde het college van burgemeester en schepenen een omgevingsvergunning af voor het verkavelen van gronden ter creatie van twee bouwloten (OMV\_V\_EV\_2023\_01). Op 6 juni 2024 leverde de deputatie in beroep een weigering af.

## **Beschrijving van de bouwplaats, omgeving en het project**

Het doelperceel is gelegen in deelgemeente Everberg. Deze deelgemeente van Kortenberg is gelegen aan de zuidzijde van de N2, de Leuvensesteenweg die Leuven met Brussel verbindt. Everberg heeft een zeer landelijk, groen karakter en wordt mede getypeerd door de aanwezigheid van bossen, ruime akkerlanden en stevige glooiingen in het landschap. De gemeente werd ruimtelijk in twee grote delen opgesplitst met het historische centrum aan de oostzijde en de grote woonverkaveling 'Armendaal' aan de westzijde. Hiertussen gelegen bevinden zich de woonlinten Sterrebeeksesteenweg, Molenstraat, Bankstraat en Ziptstraat met hun aftakkingen die de verbinding maken tussen beide gedeeltes.

Het doelgebied bestaat uit twee naast elkaar gelegen percelen dewelke het perceel te Ziptstraat 9 omsluiten. De totale oppervlakte van het doelgebied bedraagt 33a11ca. Het doelgebied wordt doorkruist door voetweg 67 die de grens vormt tussen het landschappelijke waardevol agrarisch gebied en woongebied. Op het doelgebied staat één achterliggende voormalige witloofloods die tot woning werd omgevormd en dewelke met de huidige aanvraag mee wordt gesloopt. Het overige gedeelte van het doelperceel is momenteel in gebruik als graasland (west) / braakliggend terrein (oost). Aan de straatzijde worden de percelen gekenmerkt door de aanwezigheid van een een talud.

Het gebied wordt opgedeeld in vier loten waarvan er twee bestemd zijn op de oprichting van een eengezinswoning. Het derde, achterliggende lot is gelegen in landschappelijk waardevol agrarisch gebied en wordt uit de verkaveling gesloten. Het vierde lot betreft een lot van 102m<sup>2</sup> onder de vorm van een driemeterstrook, grenzend aan het rechter perceel. Bouwlot 1 heeft een oppervlakte van 11a77ca en bevindt zich aan de linkerkant van de woning Ziptstraat 9. Het bouwvlak wordt voorzien op gelijke bouwlijn met voornoemde woning en heeft een rechthoek grondvlak van 16m57 breed en 13m diep. Het bouwvlak bevindt zich op 6m afstand van de rechter perceelsgrens. Bouwlot 2 heeft een oppervlakte van 4a83ca en bevindt zich aan de rechter zijde van de woning Ziptstraat 9. De bouwlijn wordt voorzien op 6m achter de rooilijn. Het bouwvlak wordt ingetekend met een breedte van 8m10 en een maximale diepte van 13m.

## **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 loten vervullen een woonfunctie, gericht op de oprichting van een ééngesinswoning per lot, en zijn planologisch vergoedbaar.

### Watertoets

Het plangebied is niet gelegen in mogelijk overstromingsgevoelig gebied. Wanneer de van toepassing zijnde hemelwaterverordening en provinciale verordening m.b.t. de afvoer van hemelwater worden opgevolgd, kan in alle redelijkheid verwacht worden dat er geen schadelijk effect wordt veroorzaakt in de plaatselijke waterhuishouding.

### Schaal/ruimtegebruik/dichtheid

De gehanteerde voorschriften uit de visienota kernversterking, die als beleidsmatig gewenste ontwikkeling werd goedgekeurd, worden opgevolgd. De afstandsregels worden gerespecteerd. De dichtheid ligt onder de maximale aanvaarde norm. De bouwvlakken laten de oprichting van een kwalitatieve ééngesinswoning toe. De percelen vormen geen abnormaliteit binnen de omgeving. De stedenbouwkundige voorschriften leggen beperkingen op om de schaal en het ruimtegebruik te optimaliseren en af te stemmen op de gewenste toestand. De huidige toestand wordt hertekend en geoptimaliseerd zodat er een betere inpassing is binnen het straatbeeld.

## Mobiliteit

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).

### 1 VOORWERP VAN DE AANVRAAG

Het voorwerp van de aanvraag betreft verkaveling in de Ziptstraat 7 in 2 loten.

### 2 BEREIKBAARHEID

#### 2.1 VOETGANGERS: TRAGE WEGEN NETWERK EN VOETGANGERSVOORZIENINGEN

De voetgangers volgen het fietspad.

Voetweg nr. 67 loopt door het perceel (Atlas der Buurtwegen)

#### 2.2 FIETSERS: FIETSROUTENETWERK EN FIETSSTRAAT

- Er loopt een Bovenlokaal Functioneel Fietsroutenetwerk (BFF);
- Er loopt een enkelrichting fietspad langs de ingang van het projectgebied. Het fietspad is in goede staat.

#### 2.3 SCHOOLSTRAAT/ SCHOOLOMGEVING

In het verlengde van de Ziptstraat, richting Everberg, start aan de andere kant van de rotonde de schoolstraat. De schoolstraat is gelegen in de Annonciadestraat.

#### 2.4 STRAAT: SNELHEID, VOORRANG EN INRICHTING

Een snelheidsregime van 70 km/u is van toepassing. Het perceel grenst aan de bebouwde kom van Everberg.

### 3 MOBILITEITSIMPACT EN ADVIES OP ONTWERP

#### 1 VEILIGHEID EN ZICHTBAARHEID IN- EN UITRIT

Het perceel grens aan het fietspad. Er moet rekening gehouden worden met de soort ontsluiten dat gebruikt wordt. De ontsluiting kan de zichtbaarheid op aankomende fietsers verminderen en conflicten creëren.

Wij volgen hier het advies van Vademecum Fietsvoorzieningen: "Als algemeen uitgangspunt geldt dat het oprijzicht vanop het eigen terrein moet gerealiseerd worden, door bijvoorbeeld de hoogte van de beplanting of aanwezige muurtjes te beperken. Voor rijwoningen of voor woningen met een garage die op de rooilijn staat is dat echter niet mogelijk. Hierbij moet er gestreefd worden naar een afstand van 2,50 m tussen de rand van het fietspad en de bouwlijn/rooilijn. Deze afstand is nodig opdat de bestuurder voldoende zicht kan hebben op het fietspad, zonder met de voorbumper op het fietspad te staan." (Agentschap Wegen en Verkeer & FIETSBERAAD Vlaanderen, 2022)



## 2 AUTOPARKEERPLAATSEN: INRICHTING EN AANTAL

1. Autoparkeerplaatsen inrichting: moet voldoen aan normen zoals opgelegd in de gemeentelijke verordening.
2. Autoparkeerplaatsen aantal: moet voldoen aan vereiste aantal zoals opgelegd in de gemeentelijke verordening

## 4 CONCLUSIE

Gunstig, vermits de verkaveling slechts een zeer beperkte mobiliteitsimpact genereert.

### Visueel/vormelijk

Het architecturale ontwerp wordt beoordeeld in de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning. Het straatbeeld zal niet negatief worden geschaad. Het verwijderen van de achterliggende woning 7 en het naar voor brengen van het bouwvlak is positief voor een uniformer straatbeeld. Er dient ingezet te worden op een groene aankleding van de percelen om de landelijkheid van de omgeving te benadrukken. De stedenbouwkundige voorschriften bepalen mee de mogelijke contouren van het bouwvlak en leggen hiermee buitensporigheden aan banden.

### Cultuur – historisch

/

### Reliëf

De percelen worden gekenmerkt door de aanwezigheid van een talud. Deze talud dient behouden te blijven en kan enkel worden doorbroken ter hoogte van de inrit en toegangspad tot de voordeur. Het reliëf mag enkel ter hoogte van het bouwvlak worden genivelleerd.

### Hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen

De loten zijn gericht op de oprichting van twee ééngezinswoningen. De afstandsregels worden ruimschoots gerespecteerd. Er kan in alle redelijkheid verwacht worden dat de realisatie van deze verkaveling niet leidt tot significante hinderaspecten en het beperken van het gebruikersgenot van de aanpalende bewoners en eigenaars.

### Algemene conclusie

Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening en de geldende regelgeving mits:

- erfafscheidingen enkel uit levend materiaal bestaan (al dan niet gecombineerd met palen en draad);
- aan de achterzijde van de kavels dient een afscheiding geplaatst te worden voor de voetweg 67;
- voetweg 67 steeds vrij en toegankelijk blijft;
- er minstens 2 inheemse hoogstambomen met plantmaat 16/18 worden geplant in de achtertuinzone op lot 1 die niet gekapt mogen worden zonder het bekomen van een vergunning en dit uiterlijk binnen het eerste jaar volgend op de oprichting van de woning;
- de talud aan de straatzijde enkel onderbroken wordt t.h.v. de inrit tot de percelen en het toegangspad naar de voordeur;
- er geen carports worden geplaatst;
- de aangepaste voorschriften gerespecteerd worden.

## **ADDENDUM 22 JANUARI 2025**

Eerder gaf het CBS een voorwaardelijk gunstig advies, maar door de tegenstrijdigheden op de verschillende opmetingsplannen is er twijfel ontstaan en dient de exacte ligging van de voetweg en de

zoneringsgrens uitgeklaard te worden. Als dan blijkt dat lot 2 een effectieve tuindiepte van 12meter kan realiseren in woongebied en er geen discussie is over de ligging van de voetweg kan het college een voorwaardelijk gunstig advies afleveren.

Namens het college van Burgemeester en Schepenen, in zitting van **22 januari 2025**.