

Dossiernummer intern: OMV_2024096054_130
Aanvraagnr.: 2024130
Omgevingsnummer: OMV_2024096054

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 Nicolas en Litsa Aevaliotis - Paraskoudis wonende te Avenue du Golf 14 te 1140 Evere, ontvangen.

De aanvraag werd ontvangen op 3 juli 2024. Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 8 juli 2024.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein met als adres Sijsjeslaan 28 en met als kadastrale omschrijving (afd. 4) sectie D 198 L10.

Het betreft een aanvraag tot **de renovatie met volume-uitbreiding en aanleg van een zwembad**.

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 gelegen in een goedgekeurde niet-ervallen verkaveling V.EV/12, lot 30.

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, moet deze aanvraag behandeld worden als een gewone procedure en is een openbaar onderzoek noodzakelijk. Het openbaar onderzoek werd georganiseerd van 26/07/2024 tot en met 24/08/2024 na het toepassen van de administratieve lus wegens laattijdige aanplakking.

Er zijn 5 bezwaren ingediend.

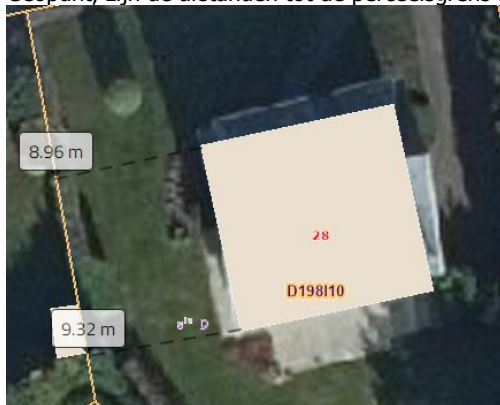
Aanpalende eigenaars

In toepassing van artikel 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 de aanpalende percelen op 26/07/2024 met een beveiligde zending aangeschreven.

De bezwaren worden toegevoegd als bijlage aan deze beslissing. Hieronder volgt de algemene bespreking van de bezwaren.

Onjuistheid van de plannen

De afstand tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt volgens het inplantingsplan van de bestaande toestand 8,2m, gerekend vanaf de dakrand. De afstand van de gevel van de woning tot de perceelsgrens bedraagt volgens de plannen 9m. Op basis van de gegevens beschikbaar op CadGIS en Geopunt, zijn de afstanden tot de perceelsgrens als volgt:



Afdruk CadGIS



Afdruk Geopunt

De afstanden komen niet 100% overeen met de aangeleverde plannen, met name een verschil van 40cm van aan de hoek waar de rechter zijgevel en achtergevel samenkomen tot aan de perceelsgrens. De plannen komen echter wel overeen met de originele bouwplannen van de woning. Bijkomend is het mogelijk dat de kadastrale gegevens, zoals weergegeven op de kaarten, niet 100% correct zijn, aangezien deze gebaseerd worden op luchtfoto's van het NGI.

Er wordt opgelegd in de voorwaarden van de vergunning dat de minimale afstand van de aanbouw 3 meter dient te zijn.

Op de aangeleverde foto lijkt het dat de terrasverharding niet helemaal overeenkomt met de aangegeven verhardingen op de plannen. Echter zal dit deel van de verharding worden gesupprimeerd door de realisatie van de aanbouw. Het is bijgevolg niet relevant voor de beoordeling.

Er wordt ook aangehaald dat op de plannen de breedte van de aanbouw verkeerdelijk 5,2m aangeven. Het is correct dat door de dakoversteek dit in werkelijkheid 6m is. De plannen geven dit echter duidelijk weer met een stippenlijn.

De afstand van de aanbouw wordt niet gemeten tot een haag, maar tot de effectieve perceelsgrens. Het al dan niet terugsnijden van een haag heeft bijgevolg geen invloed op de uiteindelijke beoordeling.

Er wordt in dit punt eveneens aangehaald dat "drie grote ramen binnen 2,2m van de grens" gerealiseerd worden en dit een vermindering is van de privacy. De aanbouw wordt voorzien op 3m van de perceelsgrens, zoals aangegeven op de plannen, alsook opgenomen in de voorwaarden van de beslissing. Een bouwvrije strook van 3m is een gebruikelijke afstand in de huidige stedenbouwkundige visies en is eveneens opgenomen in de voorschriften van de BGO.

Dit deel van het bezwaar wordt niet bijgetreden.

Strijdigheid met BGO en directe omgeving

In meerdere bezwaren wordt verwezen naar het feit dat volgens de visienota kernversterking als BGO het projectperceel in de zone "Woonlandschap" gelegen is. De bezwaarindieners halen aan dat de aanvraag niet uitdrukkelijk een opdeling beoogd, maar dat de realisatie van 9 slaapkamers dit impliceren, wat strijdig zou zijn met de voorschriften van de zone "woonlandschap".

Het project zou eveneens niet inpasbaar zijn in de directe omgeving, gezien deze gekenmerkt wordt door ééngezinswoningen met 2-4 slaapkamers.

Er kan inderdaad uit de plannen afgeleid worden dat de renovatiewerken de creatie van bijkomende slaapkamers beoogd. Echter is het herinrichten en renoveren van een woning, zonder dat bij de herinrichting een volume-uitbreiding voorzien wordt om dit te realiseren, niet vergunningsplichtig. De aanname dat men een andere (complementaire) functie of opdeling van de ééngezinswoning beoogd, is een voorafname waar geen rekening mee gehouden kan worden bij de beoordeling van de aanvraag. Op de aangeleverde plannen is af te leiden dat de slaapkamers niet als aparte entiteit kan worden gebruikt. Het potentiële gebruik van de ééngezinswoning als, bijvoorbeeld, een Airbnb of enige andere functie, zal aan banden gelegd worden door de opname van een uitdrukkelijke voorwaarde dat complementaire functies niet toegelaten zijn.

Het bezwaar is een voorafname van een vergunningsplichtige stedenbouwkundige handeling die in voorliggende aanvraag niet voorligt. Gezien de ligging, de visienota kernversterking en de beleidsvisie van de provincie, wordt een voorwaarde opgelegd om complementaire functies te beperken.

Schaal, dichtheid en ruimtegebruik

Men haalt aan dat de realisatie van de aanbouw, poolhouse en niet-overdekte verhardingen zorgt voor een onredelijke reductie van het beschikbare groen.

M.b.t. de niet-overdekte verhardingen: in de bestaande toestand ligt er 105m² aan verharding aangelegd. In de nieuwe toestand wordt dit 118m² in totaliteit. Een toename van 13m² komt neer op een bijkomende verhardingsgraad van 1,1% op het projectperceel.

De realisatie van de aanbouw van 60m² komt neer op een bijkomende verhardingsgraad van 5,1%. Gezien het vrijstaande poolhouse conform de voorwaarden van het vrijstellingsbesluit wordt opgericht, wordt deze constructie niet getoetst aan de goede ruimtelijke ordening, zoals bepaald in art. 4.3.1 §1, 1° d) en art. 4.3.1, §2, waaronder de schaal, dichtheid en ruimtegebruik.

De voor beoordeling vatbare bijkomende verhardingsgraad bedraagt 6,2% van de totale perceelsoppervlakte van 1157m².

Naast de verhardingsschaal, wordt eveneens verwezen naar het ruimtegebruik van de inplanting, welke "weinig ruimte laat tussen de perceelsgrenzen", namelijk een afstand van minimaal 3m tot de rechter perceelsgrens. Het is in de directe omgeving geen uitzondering dat woningen op 3m van de zijdelingse perceelsgrenzen werden opgericht (voorbeelden hiervan zijn de woningen Sijsjeslaan 16, 18, 20, 20A, 22 en 22A). De realisatie van de aanbouw in de breedte van het projectperceel tot op 3m van de perceelsgrens zal geen afbreuk doen aan het visueel-vormelijke aspect van de directe omgeving.

Eveneens is ook dergelijk ruimtegebruik de directe omgeving niet onbekend, en ligt dit tevens in lijn met de huidige voorschriften en stedenbouwkundige richtlijnen, zoals ook bepaald in de BGO, waar in de bezwaarschriften zelf naarstig naar wordt gerefereerd.

De bebouwde oppervlakte van de woning, 192m² bedraagt en dus voldoet aan de in de verkaveling opgelegde maximale bebouwbare oppervlakte (max 200m²). De bouwbreedte die bij goedkeuren van voorliggende aanvraag gerealiseerd zou worden, is meermaals terug te vinden in het straatbeeld, zowel in de straat van het projectperceel zelf (de linker aanpalende woning heeft een breedte van 21m), als in de omliggende straten in dezelfde verkaveling als Nachtegalenlaan en Merelsstraat.

Dit deel van het bezwaar wordt niet bijgetreden.

Overstromingsgevoeligheid

Er wordt aangehaald dat het projectperceel gelegen is in de buurt van overstromingsgevoelig gebied. De afstromingskaarten geven echter geen risico weer op het projectperceel zelf, maar eerder op het openbaar domein en percelen ten oosten en ten zuiden van het projectgebied. Er kan in alle redelijkheid gesteld worden dat de bijkomende verhardingen op het projectperceel geen belangrijke impact zal hebben op de overstromingsgevoelige gebieden, mee in overweging nemende dat het projectperceel hoger gelegen is dan het voorliggende straatniveau.

Er wordt gesteld dat de realisatie van bijkomende verharding, waaronder de aanbouw, zal zorgen voor meer wateroverlast bij de buurpercelen, gezien het hemelwater niet meer in de grond kan sijpelen. Gezien bij de realisatie van een aanbouw, de dakoppervlakte aangesloten dient te worden op een hemelwaterput, welke overloopt op een infiltratievoorziening, zal het hemelwater op die wijze op eigen terrein verwerkt worden volgens de ladder van Lansink. Feitelijk werd in de aanvraag geen rekening gehouden met de gewestelijke en provinciale verordening inzake hemelwater. Het wordt in de voorwaarden van deze vergunning opgenomen om te voldoen aan de gewestelijke en provinciale verordening hemelwater.

Dit deel van het bezwaar wordt niet bijgetreden.

Niet alle stedenbouwkundige handelingen werden aangevraagd

Het klopt dat voor de aanleg van de niet-overdekte verhardingen geen expliciete stedenbouwkundige handeling werd toegevoegd in de projectinhoudversie. Het al dan niet aanwezig zijn van deze handeling in de projectversie, doet geen afbreuk aan het feit dat deze verhardingen in deze beslissing eveneens getoetst worden aan de geldende voorschriften en de goede ruimtelijke ordening zoals bepaald in de VCRO.

De oprichting van de poolhouse voldoet aan de voorwaarden zoals gestipuleerd in artikel 2.1, 11° van het vrijstellingsbesluit. De afwezigheid van de stedenbouwkundige handeling in de projectinhoudversie is gerechtvaardigd. De poolhouse had in se niet op de plannen moeten staan.

Dit deel van het bezwaar is onvoldoende weigeringsgrond om de aanvraag te weigeren.

Gewestelijke hemelwaterverordening

Conform de gewestelijke hemelwaterverordening, dient bij een uitbreiding van een bestaande ééngezinwoning een hemelwaterput geplaatst te worden. De aanvraag voldoet niet aan de gewestelijke hemelwaterverordening. Er dient voldaan te worden aan de GSV en PSV inzake hemelwater. Dit wordt opgelegd in de voorwaarden van deze beslissing.

Dit deel van het bezwaar is gegrond en wordt bijgetreden in de vorm van een voorwaarde aan de vergunning.

Hinder en inkijk

Er wordt in een bezwaar aangehaald dat "drie grote ramen binnen 2,2m van de grens" gerealiseerd worden en dit een vermindering is van de privacy. De aanbouw wordt voorzien op 3m van de perceelsgrens, zoals aangegeven op de plannen, alsook opgenomen in de voorwaarden van de beslissing. Een bouwvrije strook van 3m is een gebruikelijke afstand in de huidige stedenbouwkundige visies en is eveneens opgenomen in de voorschriften van de BGO.

Er wordt aangehaald dat er bijkomende gevelopeningen zullen komen in de voorgevel, achtergevel en rechter zijgevel en dat deze een zicht zullen hebben op de tuinen van de burens.

De afstanden tot de perceelsgrenzen worden voldoende gerespecteerd om de hinder en inkijk als onbestaande te beschouwen. De realisatie van bijkomende of grotere raamopeningen zorgen voor meer natuurlijke lichtinval, en bijgevolg een kwalitatievere leefomgeving. Er ontstaat in geen geval onvermijdelijke overmatige hinder en inkijk.

Er wordt een groot terras gerealiseerd op het dak van de nieuwe gelijkvloerse aanbouw. In meerdere bezwaren wordt verwezen naar de hinder en inkijk die dit terras met zich mee zal brengen.

Er kan bijgetreden worden dat de realisatie van een terras op de eerste verdieping, uitkijken naar de zijtuin van het projectperceel, en richting het naastgelegen perceel, een impact heeft op de privacy en het normaal gebruiksgenot van de buur. Er kan in huidige situatie sprake zijn van overmatige hinder naar de rechts aanpalende percelen. Er wordt tegemoet gekomen aan dit deel van het bezwaar en er wordt hieromtrent een voorwaarde opgenomen in huidige vergunning.

Dit deel van het bezwaar wordt gedeeltelijk bijgetreden en als voorwaarde opgelegd in deze vergunning.

Poolhouse

De afmetingen van de poolhouse voldoen aan de voorwaarden zoals bepaald in het vrijstellingsbesluit m.b.t. vrijstaande constructies, net als de te realiseren afstand tot de perceelsgrenzen. Er kan geen beoordeling gemaakt worden over de poolhouse.

De vermelding dat deze constructie gebruikt zou kunnen worden voor een opzichzelfstaand appartement is zoals de zinsconstructie laat uitblijken, een voorafname, waar in de huidige aanvraag geen rekening mee gehouden kan worden. Het realiseren van een vrijstaand bijgebouw met oogpunt op "wonen" is per definitie vergunningsplichtig en voldoet niet aan de voorwaarden van het vrijstellingsbesluit.

Het bijgebouw is ook in overeenstemming met de BGO en neemt maximaal 15 % in van de achtertuinzone, groenzone, exclusief de verhardingen en het zwembad, Dit deel van het bezwaar wordt niet bijgetreden.

Mobiliteit

De bezwaarschriften geven aan dat de realisatie van 9 slaapkamers binnen de ééngezinswoning kan leiden tot een toename naar mobiliteit.

Deze aanvraag beoogt niet het wijzigen van het aantal woonegelegenheden, noch de wijziging van de functie, zijnde wonen. De woning als gebruikt worden als een ééngezinswoning. Het houden van meerdere wagens per gezin is geen beoordelingsaspect binnen de ruimtelijke ordening. De aanvraag voorziet geen wijziging van de verhardingen in de voortuin/zijtuin, waardoor niet aangenomen kan worden dat men een oneigenlijk gebruik van de ééngezinswoning beoogt.

Op basis van de gestelde voorwaarden in deze beslissing, alsook de beschikbare niet-overdekte verhardingen die dienst doen als parkeerplaats, kan gesteld worden dat er voldoende parkeergelegenheid is op eigen terrein om zowel twee wagens te stallen, als 10 fietsen overdekt te kunnen stallen. Er wordt geen bijkomende parkeerdruk naar het openbaar domein verwacht. Dit deel van het bezwaar wordt niet bijgetreden.

Verwijderen van bomen

Er wordt aangehaald dat er bomen zullen gekapt worden op het terrein voor de realisatie van zonnepanelen. De aanvraag voorziet niet het rooien van bomen, waardoor de stelling een voorafname is. Onder bepaalde voorwaarden is het vrijgesteld van vergunning om bomen te rooien.

Het rooien van bomen dient maximaal vermeden te worden zonder dat hiervoor een geldige reden voor is, zijnde dat de boom een potentieel gevaar vormt en/of dood is. De wijk Armendaal is een zeer groene omgeving. Om deze groene omgeving maximaal te bewaren, wordt opgelegd in de voorwaarden dat het rooien van hoogstammige bomen, ook binnen een straal van 15m, vergunningsplichtig is, alsook dat er bijkomende hoogstammige bomen aangeplant dienen te worden.

Historiek

Op 17/01/1972 verleende het college een vergunning (B.EV/72/4/372) voor het bouwen van een nieuwe woning.

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 volume-uitbreiding en de aanleg van een zwembad aan en bij een bestaande ééngezinswoning gelegen te Sijsjeslaan 28.

De Sijsjeslaan is een lokale gemeentestraat welke deel uitmaakt van de wijk Armendaal. Deze wijk wordt hoofdzakelijk gekenmerkt door het groene karakter, met bijna uitsluitend woningen in open verband op ruimte kavels.

Bestaande toestand

De bestaande ééngezinswoning staat op 8m van de rooilijn ingeplant (gemeten vanaf de gevels, en niet de dakrand). De afstand tot de rechter perceelsgrens bedraagt 9m, tot de linker perceelsgrens bedraagt deze 7,5m.

De woning heeft een gevelbreedte van 12m en een bouwdiepte van 10m.

De woning bestaat uit een half ondergrondse kelder verdieping, een gelijkvloerse verdieping, een eerste verdieping (gedeeltelijk onder het zadeldak), en een zolderverdieping.

De kelder verdieping heeft een garage, twee bergruimtes, een wasplaats en een stookplaats. De gelijkvloerse verdieping heeft een inkomhal, een apart toilet, een keuken en een living met eetplaats. Op de eerste verdieping bestaat de indeling uit een nachthal, twee badkamers, vijf slaapkamers en een apart toilet. Via een van de slaapkamers is via een vaste trap de zolderruimte toegankelijk.

Het zadeldak bestaat uit een hoofdgabarit met langs weerszijden van de dakvlakken (straatzijde en tuinzijde) een uitgebreide dakuitsprong die over de eerste verdieping en de zolderverdieping meer binnenvolume voorziet. De kroonlijsthoogte bedraagt aan de voorgevel 2,7m bij het hoofddakvlak en 6m bij de dakuitsprong. De nokhoogte bedraagt 8,7m.

Op het projectperceel bevinden zich eveneens verscheidene oppervlaktes aan niet-overdekte verhardingen. In de voortuin ligt een toegangspad naar de voordeur aangelegd voor een oppervlakte van 16m². Links op het projectperceel, gedeeltelijk in de voortuin en de zijtuin, ligt een oprit naar de inpandige garage die toegankelijk is via de linker zijgevel van de woning, op kelderniveau. Deze oppervlakte bedraagt in totaliteit 80m², met 32m² in de technische voortuin en 48m² in de zijtuin. Aansluitend op de oprit, is een trap aangelegd van 8m² die toegang geeft tot de achtertuin. Tot slot is op het terrein tegen de achtergevel en rechter zijgevel een terras aangelegd van 57m², waarvan 17m² "overdekt" door de bestaande dakoversteek.

Nieuwe toestand

De inplanting t.o.v. de rooilijn blijft ongewijzigd, net als de afstand tot de linker perceelsgrens. Tegen de rechter zijgevel wordt een gelijkvloerse aanbouw voorzien die tot op 3m van de rechter perceelsgrens wordt opgericht. De constructie wordt voorzien op dezelfde hoogte als de voorgevellijn van het bestaande hoofdvolume, en heeft een breedte van 6m en een bouwdiepte van 10m.

De aanbouw wordt afgewerkt met een plat dak, waar een deel van als terras -toegankelijk vanop de eerste verdieping- wordt ingericht. De kroonlijsthoogte van de aanbouw zal 3,4m zijn.

De kelder verdieping wijzigt niet.

De gelijkvloerse verdieping bestaat in de nieuwe toestand uit een inkomhal -waarbij de toegang tot de open living wordt gescheiden met een dubbele deur-, een apart toilet, een open keuken met eetplaats en living, een slaapkamer met bijhorende sanitaire ruimte (douche en toilet) -welke dienst zal doen als gastenkamer-, en (ondergebracht in de nieuwe aanbouw) een slaapkamer, een badkamer met toilet, een bureau ruimte en een polyvalente ruimte. De noodzaak van de aanbouw (en het onderbrengen van een slaapkamer, badkamer en werkruimte) wordt gemotiveerd door de leeftijd van de aanvrager, waarbij met de realisatie van de aanbouw ze geen verplaatsingen naar boven moeten doen.

Op de eerste verdieping bevinden zich een nachthal, 4 slaapkamers, een badkamer en een apart toilet. Aan de slaapkamers die uitkijken op de achtertuin, wordt een balkon voorzien die via een trap toegang geeft tot de achtertuin.

Via een vaste trap kan de zolderruimte bereikt worden. Op de zolderverdieping bevinden zich drie slaapkamers en een badkamer.

Bijkomend wordt aan de achtergevel, vlak aan de hoek met de linker zijgevel, een veranda opgericht. Deze veranda heeft een bouwdiepte van 3,24m en een breedte van 4m. Ze wordt opgericht op 92cm van de linker zijgevellijn. De aanbouw zal een plat dak hebben, met een kroonlijsthoogte van 2,7m.

Tegen de achtergevel van de woning wordt het bestaande terras beperkt in de breedte (naar de rechter perceelsgrens toe) uitgebreid. Verder naar de achtertuin aansluitend met het terras, wordt een

zwembad met beperkte verharding errond aangelegd. De totale verharding bedraagt 70m², waarvan 65m² effectief niet-overdekt (dakoversteken) en 21m² zwembad.
Aan de overige verhardingen op het projectperceel wijzigt niets.
De totale verharde oppervlakte in de zijtuinen en achtertuin bedraagt 118m², 13m² meer dan in de bestaande toestand.

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);

Het perceel is gelegen in een goedgekeurde verkaveling V.EV/12 en aangeduid als lot 30.

De verkavelingsvoorschriften bepalen onder meer:

- *Inplanting: minimum 4m van de zijdelingse perceelsgrenzen en minstens 8m van de achterste perceelsgrens.*

De aanvraag respecteert de verkavelingsvoorschriften met uitzondering van de minimale afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen. De aanvraag voorziet de oprichting van een aanbouw tot op 3m van de rechter perceelsgrens.

Volgens VCRO art. 4.4.1, §1 kunnen, na een openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen worden toegestaan op stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften met betrekking tot perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen.

Er is een openbaar onderzoek georganiseerd. Er werden 5 bezwaren ingediend, waaronder bezwaren tegen de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens die gerealiseerd wordt.

De afwijking wordt afgetoetst aan de voorschriften van de visienota kernversterking als BGO en de goede ruimtelijke ordening.

Het projectgebied is gelegen in "woonlandschap". De voorschriften geven aan dat in deze gebieden één woning per perceel in open verband mogelijk zijn, met een minimale afstand van 3m tot de zijdelingse perceelsgrenzen. De aanvraag voldoet aan deze voorschriften.

Schaal – Ruimtegebruik en Dichtheid

De bouwbreedte die bij goedkeuren van voorliggende aanvraag gerealiseerd zou worden, is meermaals terug te vinden in het straatbeeld, zowel in de straat van het projectperceel zelf (de linker aanpalende woning heeft een breedte van 21m), als in de omliggende straten in dezelfde verkaveling als Nachtegalenlaan en Merelsstraat.

Ook de afstanden tot de zijdelingse perceelsgrenzen zijn geen uitzondering in het straatbeeld: woningen 16, 18, 20, 20A, 22 en 22A in dezelfde straat als het voorliggende projectperceel, hebben allen een afstand van 3m tot de zijdelingse perceelsgrenzen.

De niet-verdekte verhardingen nemen in verhardingsgraad toe met 1,1% van de totale perceelsgrootte. Samen met de toenemende verhardingsgraad van de bebouwde oppervlakte (5,1%), komt dit neer op een toename van 6,2% t.o.v. het hele projectperceel van 1157m².

In de nieuwe toestand is de totale verhardingsgraad 33,5% van het totale projectperceel, exclusief de van vergunning vrijgestelde vrijstaand bijgebouw. Er kan in alle redelijkheid gesteld worden dat hiermee nog meer dan voldoende groenzone resteert om het groene karakter van de directe omgeving te bewaren en voldoende ruimte te laten voor water.

De schaal en het ruimtegebruik sluiten aan bij deze van de directe omgeving. De dichtheid blijft ongewijzigd, daar de woning als ééngezinswoning zal gebruikt worden. Andere complementaire functies zijn niet toegelaten. Complementaire functies zijn niet verenigbaar met de zone "woonlandschap"; het doel van de zonering is kernversterkend te werken. Het voorzien van complementaire functies in niet-

kerngebieden staat haaks op de beleidsvisie van de provincie en de visienota kernversterking en is bijgevolg niet wenselijk. Voor verdere toelichting van de zoneringskeuzes, wordt verwezen naar de visienota kernversterking, beschikbaar op de website van de gemeente.

De aanvraag, zoals deze voorligt, is naar schaal en ruimtegebruik aanvaardbaar in de directe omgeving.

Visueel-Vormelijk

De aanbouw wordt voorzien in witte bakstenen, uniform aan de gevelafwerking van het hoofdgebouw. Dit zorgt voor een visueel geheel.

Zoals eerder aangehaald in het aspect "schaal en ruimtegebruik", is de te realiseren totale gevelbreedte geen uitzondering in het straatbeeld van de directe omgeving, met aangehaalde precedentes. De realisatie van de aanbouw zou bijgevolg geen afbreuk doen aan de goede visueel-vormelijkheid in de wijk.

De realisatie van de niet-overdekte verhardingen in de achtertuin hebben geen/zeer beperkte impact op het visueel-vormelijk aspect, gezien deze zeer gering waarneembaar zijn.

De aanvraag is op vlak van het visueel-vormelijke aanvaardbaar, mits rekening gehouden wordt met de opgelegde voorwaarden.

Reliëf

Het reliëf wordt behouden. De aanvraag is wat betreft het aspect reliëf aanvaardbaar.

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.

De watertoets werd niet correct ingevuld en aangeleverd.

Conform de GSV dient bij een uitbreiding van een bestaand gebouw dat een woongelegenheid bevat, een hemelwaterput verplicht geplaatst te worden. Gezien de afwaterende oppervlakte 180m² bedraagt, dient een hemelwaterput van minimaal 10.000 liter voorzien te worden. Conform artikel 7 §4 van GSV, dient elke hemelwaterput uitgerust te worden met een operationele pompinstallatie en één of meerdere aftappunten die het gebruik van het opgevangen hemelwater mogelijk maken, tenzij de aftappunten gravitair gevoerd kunnen worden. Wegens de ingrijpende renovatiewerken, dienen alle toepassingen waar geen drinkwaterkwaliteit voor nodig is, waaronder toiletspoeling, poetswater, wasmachine en gebruik buiten, aangesloten te worden op de hemelwaterput.

De noodoverlaat van de hemelwaterput dient aangesloten te worden op een bovengrondse infiltratievoorziening. De infiltratievoorziening dient op minstens 3m van de perceelsgrenzen voorzien te worden. De voorziening heeft een minimaal volume van 4950 liter en een minimale infiltratieoppervlakte van 12m² (volume = 150m²*33 liter / infiltratieoppervlakte = 150m²*8%). Conform de provinciale hemelwaterverordening, mag er geen overloop zijn van de infiltratieoppervlakte naar de openbare riolering.

Onverminderd bovenstaande specificaties blijven de gewestelijke en provinciale hemelwaterverordeningen van toepassing.

Mits deze verordeningen gerespecteerd worden, kan gesteld worden dat de aanvraag voldoet aan de watertoets.

Mobiliteitsaspect

Er zijn geen mobiliteitsaspecten die wegen op de beoordeling.

Conform de gehanteerde richtlijnen dienen er 10 fietsparkeerplaatsen te worden voorzien. De kelderverdieping bestaat uit een garage van 31m², met verschillende bijkomende bergingen. Voldoende plaats om fietsen te stallen.

Hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen.

De realisatie van bijkomende dakramen zijn niet vergunningsplichtig. Bijkomend zijn de dakramen noodzakelijk voor een kwalitatieve binnenruimte voor de af te werken zolderruimte en deze leefbaar te maken. Er wordt met de ramen voldoende afstand gehouden tot de perceelsgrenzen om overmatige hinder en inkijk te beperken. Het is onrealistisch te verwachten dat het creëren van bijkomende raamopeningen onredelijke hinder zal veroorzaken. Op die manier bevindt elke woning in een woonwijk zich in een impasse waar geen enkele wijziging meer mag gebeuren aan de raamopeningen om het comfort en leefbaarheid van de woning te vergroten. Het is onredelijk om te stellen dat de bijkomende raamopeningen op de voorziene afstand overmatige hinder en beperkingen in gebruiksgenot van de aanpalende percelen met zich mee zal brengen.

Er kan wel een punt gemaakt worden van het terras dat zich op het dak van de nieuwe aanbouw zal bevinden; de realisatie van een terras op de eerste verdieping, uitkijkend naar de zijtuin van het projectperceel, en richting het naastgelegen percelen, een impact heeft op de privacy en het normaal gebruiksgenot van de buur. De functie van het terras is niet vergelijkbaar met dan van een raamopening en dient om te genieten van de buitenruimte. Dit wordt logischerwijze anders geïnterpreteerd dan een raamopening. Er kan in huidige situatie sprake zijn van overmatige hinder naar de rechts aanpalende percelen. Het terras op de nieuwe aanbouw mag niet gerealiseerd worden en wordt ook zo aangeduid op de plannen horende bij deze vergunning.

De trap met passerelle op de eerste verdieping zal extra hinder veroorzaken en is niet passend bij een eengezinswoning.

Het zwembad en bijhorende terras horen bij de ééngezinswoning. Er wordt verwacht dat deze ook gebruikt zullen worden in deze context. Er wordt geen overmatige hinder verwacht met het gebruik van deze niet-overdekte verhardingen.

De aanvraag is gedeeltelijk aanvaardbaar op vlak van hinder en vrijwaring van het gebruiksgenot. Er dient rekening gehouden te worden met de gestelde voorwaarden aan deze vergunning.

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. Het terras dat voorzien wordt op het dak van de gelijkvloerse uitbreiding aan de rechterzijgevel van de bestaande woning, mag niet gerealiseerd worden en wordt uit de vergunning gesloten. Zie bijlage horende bij deze vergunning.
2. Er zijn geen complementaire functies toegelaten, noch in het hoofdgebouw, noch in eventuele vrijstaande bijgebouwen. De functie is een ééngezinswoning en dient als ééngezinswoning gebruikt te worden.
3. De trap met passerelle op de eerste verdieping tegen de achtergevel die de slaapkamers op de eerste verdieping verbinden met de achtertuin mag niet gerealiseerd worden. Zie bijlage horende bij deze vergunning.
4. De aanbouw dient op minstens 3m van de rechter perceelsgrens opgericht te worden. Er dient voldaan te worden aan de gewestelijke (2023) en provinciale (2024) hemelwaterverordeningen. Zo zal er een hemelwaterput van minimaal 10.000 liter geplaatst dienen te worden en zal de noodoverlaat van de hemelwaterput aangesloten dienen te worden op een bovengrondse infiltratievoorziening. De infiltratievoorziening dient op minstens 3m van de perceelsgrenzen voorzien te worden. De voorziening heeft een minimaal volume van 4950 liter en een minimale infiltratieoppervlakte van 12m² (volume = 150m²*33 liter / infiltratieoppervlakte = 150m²*8%). Er mag geen overloop voorzien te zijn van de infiltratieoppervlakte naar de openbare riolering.
5. Er mogen in geen geval hoogstammige (bomen met een omtrek van 1m, gemeten op een hoogte van 1m van het voorliggende normale maaiveld) bomen gerooid worden op het projectperceel.
6. In de achtertuin dienen vier hoogstammige bomen te worden ingeplant met een stammaat van 14-16 cm dewelke niet gekapt mogen worden zonder omgevingsvergunning. De website van Vlaanderen, <https://bobo.inbo.be/>, kan als leidraad gehanteerd worden om een geschikte keuze te maken voor het plantgoed. De aanvrager neemt alle nodige voorzorgmaatregelen om de nieuwe aanplanting te laten slagen. Dit houdt een met zorg uitgevoerde aanplanting met kwalitatief degelijk plantgoed in, het gebruik van een steunpaal of wortelverankering en zo nodig het aanbrengen van een bescherming tegen wild- en/of veelvraat.

7. De bomen dienen gepland te worden binnen het jaar na het beëindigen van de ruwbouwwerken en mogen niet gekapt worden zonder omgevingsvergunning. Na de aanplant dient een foto bezorgd te worden via "verstuur een bericht" in het omgevingsloket.

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 volume-uitbreiding en aanleg van een zwembad dit voor het perceel gelegen te Sijsjeslaan 28, kadastraal bekend als afdeling 4 sectie D nr. 198L10.

De volgende voorwaarden/lasten worden opgelegd:

- **Het terras dat voorzien wordt op het dak van de gelijkvloerse uitbreiding aan de rechterzijgevel van de bestaande woning, mag niet gerealiseerd worden en wordt uit de vergunning gesloten. Zie bijlage horende bij deze vergunning.**
- **Er zijn geen complementaire functies toegelaten, noch in het hoofdgebouw, noch in eventuele vrijstaande bijgebouwen. De functie is een ééngezinswoning en dient als ééngezinswoning gebruikt te worden.**
- **De trap met passerelle op de eerste verdieping tegen de achtergevel die de slaapkamers op de eerste verdieping verbinden met de achtertuin mag niet gerealiseerd worden. Zie bijlage horende bij deze vergunning.**
- **De aanbouw dient op minstens 3m van de rechter perceelsgrens opgericht te worden.**
- **Er dient voldaan te worden aan de gewestelijke (2023) en provinciale (2024) hemelwaterverordeningen. Zo zal er een hemelwaterput van minimaal 10.000 liter geplaatst dienen te worden en zal de noodoverlaat van de hemelwaterput aangesloten dienen te worden op een bovengrondse infiltratievoorziening. De infiltratievoorziening dient op minstens 3m van de perceelsgrenzen voorzien te worden. De voorziening heeft een minimaal volume van 4950 liter en een minimale infiltratieoppervlakte van 12m² (volume = 150m²*33 liter / infiltratieoppervlakte = 150m²*8%). Er mag geen overloop voorzien te zijn van de infiltratieoppervlakte naar de openbare riolering.**
- **Er mogen in geen geval hoogstammige (bomen met een omtrek van 1m, gemeten op een hoogte van 1m van het voorliggende normale maaiveld) bomen gerooid worden op het projectperceel.**
- **In de achtertuin dienen vier hoogstammige bomen te worden ingeplant met een stammaat van 14-16 cm dewelke niet gekapt mogen worden zonder omgevingsvergunning. De website van Vlaanderen, <https://bobo.inbo.be/>, kan als leidraad gehanteerd worden om een geschikte keuze te maken voor het plantgoed. De aanvrager neemt alle nodige voorzorgmaatregelen om de nieuwe aanplanting te laten slagen. Dit houdt een met zorg uitgevoerde aanplanting met kwalitatief degelijk plantgoed in, het gebruik van een steunpaal of wortelverankering en zo nodig het aanbrengen van een bescherming tegen wild- en/of veelvraat.**
- **De bomen dienen gepland te worden binnen het jaar na het beëindigen van de ruwbouwwerken en mogen niet gekapt worden zonder omgevingsvergunning. Na de aanplant dient een foto bezorgd te worden via "verstuur een bericht" in het omgevingsloket.**
- **De start der werken in te geven in het omgevingsloket van de Vlaamse Overheid voor aanvatting van de werken waarvoor de vergunning verleend werd.**
- **Er mogen geen andere vergunningsplichtige werken uitgevoerd worden dan deze die op de goedgekeurde plannen worden voorgesteld.**
- **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.**
- **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;
- 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):
 - uw woning is gelegen in centraal gebied (oranje gearceerd). U bent verplicht om 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 13 NOVEMBER 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 sloping van de niet-afgewerkte gedeelten, kan worden beschouwd als een afzonderlijke constructie die voldoet aan de bouwfysische 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 stilzijdend 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 dossiertax;

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 stilzweigend 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.

Bezwaren

Bezwaar 1

College van Burgemeester en Schepenen,
Kortenberg

Betreft: Bezwaar /OMV_2024096054

BEZWAARSCHRIFT

Geachte mevrouw de Burgemeester,
Geachte leden van het College,
Geachte heer, Geachte mevrouw,

Om onderstaande redenen willen wij uitdrukkelijk bezwaar maken tegen deze aanvraag om een milieuvergunning voor de uitbreiding van de woning op Sisjelaan 28 binnen de gestelde termijn door de gemeente Kortenberg.

Ernstige hinder of nadelen ondervinden als direct gevolg van deze aanvraag. De concrete hinderaspecten worden in de volgende paragrafen van dit bezwaarschrift nader toegelicht.

1. BEZWAREN

1.1 Misleidende plannen

1.1.1 Huis oriëntatie

BA_eengezinswoning_I_B_B00_Inplantingsplan.pdf laat zien dat het huis parallel staat aan de gemeenschappelijke grens met #26:

Dit is echter niet het geval: de hoek met de afstand tot de grens (820dm) ligt verder van de grens dan de rechterbenedenhoek zoals te zien is op het online plan.



X is kleiner dan Y.

1.1.2 Bestaand terras

In BA_eengezinswoning_P_B_B03_Gelijvloers.pdf is de bestaande terras aan de zijkant van het huis richting #26 veel uitgebreider dan feitelijk is - zie foto hieronder:



1.2 Onverenigbaarheid met beleidsmatig gewenste ontwikkelingen/ het GEMRUP Kernversterking in opmaak

Bij het nazicht van de omgevingsvergunningsaanvraag, uiten we de bezorgdheid in welke mate het aangevraagde in overeenstemming is of kan worden gebracht met de beleidsmatig gewenste ontwikkelingen van de gemeente Kortenberg, meer bepaald het Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan in opmaak, zijnde het GEMRUP "Kernversterking".

Het opstellen van het RUP kernversterking (ACT 2.2.1) en een gemeentelijke stedenbouwkundige verordening (ACT 2.2.6) werden immers opgenomen in het Meerjarenplan 2020-2025 van de gemeente Kortenberg dat goedgekeurd werd op de gemeenteraad van 2 december 2019. Als eerste stap in de opmaak van het RUP en de verordening werd een visienota opgemaakt. Deze visienota is op 12 september 2022 door de gemeenteraad als beleidsmatig gewenste ontwikkeling ("BGO") vastgesteld omdat de principes wenselijk zijn vanuit het ruimtelijk rendement. De visienota wordt beschouwd als de weergave van beleidsmatig gewenste ontwikkelingen in de zin van artikel 4.3.1, § 2, 2°, a) VCRO van de gemeente Kortenberg. De startnota werkt verder op de inzichten uit de visienota. De Deputatie heeft formeel kennisgenomen van de BGO op 27 oktober 2022.

We merken op dat de eerste is om onderverdeling van bestaande woningen in afgelegen gebieden te voorkomen

Hoewel de aanvraag niet uitdrukkelijk verwijst naar een opdeling in aparte woonentiteiten, blijkt uit de inhoud van de aanvraag en de plannen wel dat er 9 slaapkamers worden gecreëerd. Het is dan ook minstens aannemelijk dat enkele slaapkamers kunnen dienen voor verhuurdoeleinden (lees: airbnb etc.) en niet louter voor eigen gebruik zullen dienen. Dit geldt eens te meer nu de aanvrager geen enkele vorm van duiding verschaft omtrent de noodzaak van deze slaapkamers, laat staan dat er een objectieve rechtvaardiging of toelichting wordt gegeven waarom een uitbreiding van dergelijke omvang nodig is.

Meer nog, het college van burgemeester en schepenen dient erover te waken dat de doelstellingen van de BGO en het GemRUP niet worden omzeild door aanvragen die de woontypologie weerhouden om vervolgens een wildgroei aan slaapkamers in een pand te introduceren (zonder cohesie) en in collectieve verhuur te plaatsen.

Dit is geen positieve anticipatie op e-handhaving, maar we willen alleen de aandacht vestigen op het feit dat elke vergunning voldoende robuust geformatteerd en zorgvuldig onderzocht moet zijn om dergelijk misbruik te voorkomen en de kwaliteit van de woningen te handhaven.

Voorgaande kan ook worden bevestigd door de woonbehoeftestudie die de gemeente Kortenberg heeft uitgevoerd, alsook werd verwerkt in de startnota bij het GEMRUP waaruit blijkt dat de gezinsgrootte per huishouden is gedaald tot 2,44 inwoners per huishouden. Een grote woning met 9 slaapkamers is dan ook geenszins gewenst noch gerechtvaardigd op de betrokken locatie.

1.3 Niet alle stedenbouwkundige handelingen werden aangevraagd

Uit een nazicht van de dossiersamenstelling blijkt dat er slechts één stedenbouwkundige handeling werd aangevraagd, zijnde het verbouwen en/ of uitbreiden zonder functiewijziging en zonder wijziging van aantal woongelegenheden.

Bij het onderzoek van de plannen ([BA_eengezinswoning_I_N_N13_Inplantingsplan.pdf](#)) blijkt echter dat er verhardingen worden aangevraagd, alsook een poolhouse. We merken verder op dat het vellen van bomen niet wordt aangevraagd

1.4 Afstand tot grenslijn

Plannen [BA_eengezinswoning_I_N_N13_Inplantingsplan.pdf](#) en [BA_eengezinswoning_P_N_N17_Eerste verdieping.pdf](#) proberen de indruk te wekken dat de nieuwe uitbouw slechts 520dm van het bestaande huis aflight, maar deze meting is vanaf het overstekende dak, niet vanaf de muur. De volledige uitbouw vanaf de hoofdmuur is eigenlijk 600dm, zoals te zien is op Plan [BA_eengezinswoning_P_N_N16_Gelijvloers.pdf](#).

Om de indruk van de hoeveelheid ruimte die aan deze kant van de uitbouw overblijft te maximaliseren, is de grensheg sterk teruggesnoeid - zie foto hieronder waar duidelijk zichtbaar is door onze heg.



, waardoor de haag meer in de bruikbare ruimte van de tuin komt te staan en de haag erg schuin wordt. Bovendien bestaat een deel van de haag uit planten die in de winter hun bladeren verliezen, waardoor ze geen privacy van betekenis bieden.

Gezien dit alles is het hebben van drie grote ramen binnen 220 meter van de grens een buitensporige vermindering van de privacy.

1.5 *Extra ramen*

BA_eengezinswoning_G_N_N22_Rechtgevel.pdf laat zien dat het aantal en de grootte van de ramen aan de zijkant richting #26 aanzienlijk toeneemt, vooral op de eerste verdieping.

BA_eengezinswoning_G_N_N24_Voorgevel.pdf en

BA_eengezinswoning_G_N_N25_Achtergevel.pdf tonen de aanzienlijke toevoeging van ramen op de tweede verdieping, zowel aan de voor- als aan de achterkant, die zicht zullen hebben op de tuinen van veel burens.

1.6 *Gebrek aan privacy*

De toevoeging van een veranda op de eerste verdieping, in combinatie met de grote ramen, zorgt voor direct zicht , wat een aanzienlijke aantasting van de privacy is. De foto hieronder toont het uitzicht , dus het gebrek aan privacy betreft niet alleen de tuin, maar ook het huis.

De indruk van privacy door het toevoegen van beplanting op het plan (BA_eengezinswoning_G_N_N22_Rechtgevel.pdf) is misleidend, aangezien er geen toezegging is om dit visueel ondoordringbaar te maken. Bovendien zal dit actief moeten worden

onderhouden, dus het kan op elk moment in de toekomst in verval raken of volledig worden verwijderd, waardoor elke schijn van privacy zou verdwijnen.



Bovendien zullen de ramen, zowel aan de voor- als aan de achterkant, op de tweede verdieping een impact hebben op de privacy van verschillende aangrenzende tuinen.

1.7 *Uitbreiding begane grond*

De reden die wordt gegeven voor de slaapkamer op de begane grond is dat het echtpaar bejaard is en plannen moet maken voor als ze moeite hebben met traplopen. Dit lijkt in tegenspraak met het feit dat je voor toegang tot de begane grond een trap op moet - iets waar ze rekening mee moeten hebben gehouden toen ze het huis kochten.

1.8 *Verhoogde bezettingsgraad*

Met de aanzienlijke toename van het aantal slaapkamers zal de volledige bezetting zorgen voor aanzienlijk meer verkeer en parkeergelegenheid, wat het doorgaande verkeer kan belemmeren - vooral de schoolbus die de weg gebruikt.

Uit de plannen blijkt echter niet dat er bijkomende parkeerplaatsen worden voorzien op eigen terrein. De enige parkeermogelijkheid bevindt zich momenteel in de garage. Dit heeft echter tot gevolg dat de parkeerdruk op het openbaar domein wordt verhoogd, wat tevens ook hinder veroorzaakt voor iedereen.

Verder merken we op dat er géén fietsenstallingen worden voorzien. Voor 9 slaapkamers kan echter een fietsparkeernood van 10 fietsen worden verwacht. De garage kan tevens niet dienen als parkeergarage voor auto's en fietsen nu dit niet gebruiksvriendelijk, noch veilig is.

Voorgaande geldt des te meer nu de invulling van de slaapkamers niet duidelijk is. Deze aanzienlijke stijging is onevenredig en ongerechtvaardigd.

1.9 Poolhouse

Het poolhouse is buiten alle proporties voor zijn doel en ziet eruit alsof het gemakkelijk kan worden omgebouwd tot een op zichzelf staand appartement. Door de hoogte en de nabijheid van de grens zal het een aanzienlijke visuele impact hebben op de aangrenzende tuin.

1.10 Conclusies

Concluderend kan worden gesteld dat de (motivering van de) aanvraag tot het bekomen van een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen, artikel 4.3.1, §1, eerste lid, d) VCRO en art. 4.3.1, §2 VCRO, schendt. Evenals zal het zorgvuldigheidsbeginsel geschonden worden bij een toelating van omgevingsvergunning.

We meent dat dit o.a. voortvloeit uit de nadelige gevolgen zoals omschreven in onderhavig bezwaarschrift, dewelke zouden ontstaan bij een definitieve afgifte van de omgevingsvergunning

De realisatie van het beoogde project is schadelijk voor de functionele inpasbaarheid, schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, alsook hinderaspecten, veiligheid, het leefmilieu en gebruiksgenot van onze eigendomsrecht.

De aanvraag past bijgevolg niet in het geschetste wettelijk en stedenbouwkundig kader daar de voormelde aspecten naar de omgeving en de uitvoeringswijze niet bestaanbaar blijven met de vereisten van een goede perceelsordening en met de stedenbouwkundige kenmerken van de omgeving.

De aanvraag overstijgt de draagkracht van het perceel alsook van de omgeving en is er onverenigbaar mee.

We vinden dat we ons standpunt over de ingediende aanvraag voldoende duidelijk hebben gemaakt.

Als bezwaarmakers rekenen we erop dat onze gemotiveerde opmerkingen en grieven in overweging zullen worden genomen en durven zij erop te vertrouwen dat het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Kortenberg in haar besluitvorming rekening houdt met huidige bezwaren.

Bovendien verzoeken wij om te worden geïnformeerd van het besluit van het College van Burgemeester en Schepenen met het oog op de gebeurlijke definitieve afgifte of weigering van de omgevingsvergunning.

U weet er alvast onze dank voor.

Bezwaar 2



Het College van Burgemeester en
Schepenen van de gemeente Kortenberg

Dr V. De Walsplein 30,
3070 Kortenberg

VIA OMGEVINGSLOKET

Antwerpen, 22 augustus 2024

Betreft: Bezwaar _____
M. ref.: 27522/ _____
Uw ref.: Bezwaar tegen de aanvraag tot omgevingsvergunning OMV2024096054

BEZWAARSCHRIFT

Geachte mevrouw de Burgemeester,
Geachte leden van het College,
Geachte heer, Geachte mevrouw,

In bovenvermeld dossier worden wij geraadpleegd door de heer en mevrouw
_____, wonende te Sijjeslaan 29, 3070 Kortenberg (Everberg).

Hierna naar verwezen als 'cliënten'.

Om meerdere redenen, hierna vermeld, wensen cliënten uitdrukkelijk bezwaar in te dienen (zie *infra*).

INHOUDSOPGAVE

1.	Voorwerp van het bezwaarschrift	3
2.	Ontvankelijkheid van het bezwaarschrift	3
2.1	Ontvankelijkheid <i>ratione temporis</i>	3
2.2	Ontvankelijkheid <i>ratione personae</i>	4
2.3	Ontvankelijkheid <i>ratione materiae</i>	4
3.	Bezwaren	4
3.1	Onverenigbaarheid met beleidsmatig gewenste ontwikkelingen/ het GEMRUP Kernversterking in opmaak	4
3.2	Niet alle stedenbouwkundige handelingen werden aangevraagd	6
3.3	Toepassing Gewestelijk Stedenbouwkundige Verordening Hemelwater	6
3.4	Onverenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening	7
3.4.1	Decretale bepalingen	7
3.4.2	Toepassing in casu	8
3.4.2.1	Functionele inpasbaarheid	8
3.4.2.2	Schaal, Ruimtegebruik en bouwdichtheid	10
3.4.2.2.1	Toename bouwvolume	10
3.4.2.2.2	Betreffende de verhardingsgraad en de gevolgen voor overstromingsgevoelig gebied	12
3.4.2.3	Ruimtegebruik en inplanting	15
3.4.2.4	Betreffende de inijk en de hinder van de terrassen	17
3.5	Het Zorgvuldigheidsbeginsel	19
4	Besluit	20

1. VOORWERP VAN HET BEZWAARSCHRIFT

1. Huidig bezwaarschrift heeft betrekking op een aanvraag tot het bekomen van een omgevingsvergunning voor het uitbreiden van een woning.

2. ONTVANKELIJKHEID VAN HET BEZWAARSCHRIFT

2.1 Ontvankelijkheid *ratione temporis*

2. Middels aanplakking d.d. 25 juli 2024 namen cliënten kennis van het openbaar onderzoek betreffende huidige aanvraag

Gebeurtenis

Gebeurtenis	Datum	Verantwoordelijke actie
De aanplakking van het openbaar onderzoek werd gemeld	25.07.2024 19:32	Uitgevoerd door de Opsteller

DATUM VAN AANPLAKKING

van een openbaar onderzoek of van een beslissing of van een aktename van een melding.

Door deze actie uit te voeren verklaart de aanvrager dat de affiche zal aangeplakt blijven tot de laatste dag van het openbaar onderzoek. Bij de bekendmaking van een beslissing zal de affiche aangeplakt blijven gedurende 30 dagen.

Datum van de aanplakking:



Bestanden

Figuur 1: Pintscreen ingeloket melding openbaar onderzoek

3. Hierbij namen cliënten nota van de mogelijkheid om tot en met 24 augustus 2024 een bezwaar in te dienen.

[24040_SIJ](#) (2024096054)

TOESTAND: HET OPENBAAR ONDERZOEK LOOPT TOT EN MET 24.08.2024

< [Terug naar kaart](#) | [Procedure](#) | [Inhoud aanvraag](#)

Figuur 2: Beroepstermijn

Via huidig bezwaarschrift richten cliënten zich binnen de gestelde termijn tot de gemeente Kortenberg.

Het bezwaar is dan ook ontvankelijk *ratione temporis*.

2.2 Ontvankelijkheid *ratione personae*

4.

, gelegen aan van het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft, zullen zij, op een rechtstreekse wijze ernstige hinder resp. nadelen ondervinden van de betreffende aanvraag.¹ De concrete hinderaspecten worden concreter toegelicht in de volgende titels van onderhavig bezwaarschrift.

Het bezwaar is dan ook ontvankelijk *ratione personae*.

2.3 Ontvankelijkheid *ratione materiae*

5. Luidens artikel 15 Decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning (hierna 'OVD') is het College van Burgemeester en Schepenen voor haar ambtsgebied bevoegd in eerste administratieve aanleg voor gemeentelijke projecten en andere gevallen dan deze waarvoor de Vlaamse Regering of de Deputatie bevoegd is.

Gelet op het feit dat *in casu* bezwaar wordt ingediend waarbij in eerste aanleg een omgevingsvergunningsaanvraag loopt, is het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Kortenberg bevoegd om hiervan kennis te nemen.

Het bezwaar is dan ook ontvankelijk *ratione materiae*.

3. BEZWAREN

Vooraf wensen cliënten aan te geven dat er ernstige vragen worden gesteld bij het accuraat karakter van de ingediende plannen. De gemeente Kortenberg dient opmerkelijk te zijn bij de beoordeling van de aanvraag gelet op het aantal slaapkamers en dient het effectieve gebruik van de woning als eengezinswoning te handhaven. Cliënten merken immers op dat het in de omgeving voorkomt om eengezinswoningen om te bouwen tot verhuurpanden van kamers. Ten deze verwijzen zij naar de door de gemeente Kortenberg gekende dossiers/klachten inzake overlast etc.

3.1 Onverenigbaarheid met beleidsmatig gewenste ontwikkelingen/ het GEMRUP Kernversterking in opmaak

6. Bij het nazicht van de omgevingsvergunningsaanvraag, maakten cliënten zich de bedenking in welke mate het aangevraagde in overeenstemming is of kan worden gebracht met de beleidsmatig gewenste ontwikkelingen van de gemeente Kortenberg, meer bepaald het Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan in opmaak, zijnde het GEMRUP "Kernversterking".

Het opstellen van het RUP kernversterking (ACT 2.2.1) en een gemeentelijke stedenbouwkundige verordening (ACT 2.2.6) werden immers opgenomen in het Meerjarenplan 2020-2025 van de gemeente Kortenberg dat goedgekeurd werd op de gemeenteraad van 2 december 2019. Als eerste stap in de opmaak van het RUP en de verordening werd een visienota opgemaakt. Deze visienota is op 12 september 2022 door de gemeenteraad als beleidsmatig gewenste ontwikkeling ("BGO") vastgesteld omdat de principes wenselijk zijn vanuit het ruimtelijk rendement. De visienota wordt beschouwd als de

¹ RvS (10* k) 2 februari 2012, nr. 217.677, TROS-Nieuwsbrief 2012, afl. 4, 5.

weergave van beleidsmatig gewenste ontwikkelingen in de zin van artikel 4.3.1, § 2, 2°, a) VCRO van de gemeente Kortenberg. De startnota werkt verder op de inzichten uit de visienota. De Deputatie heeft formeel kennisgenomen van de BGO op 27 oktober 2022.

7. *In casu* merken cliënten de ten eerste op dat men het opdelen van bestaande woningen wenst te vermijden in buitengebieden (zie p.22 van de Scopingsnota).

buitengebieden: versnippering open ruimte tegengaan

De verdere versnippering van de open ruimte door wonen moet actief worden tegen gegaan. Daarom is het innemen van extra ruimte voor woningen buiten de woonkernen absoluut te vermijden. Zonder extra open ruimte in te nemen, kunnen ingesloten, bouwrijpe percelen nog wel worden overwogen. Een grotere dichtheid dan de huidige - bijvoorbeeld door een verdere opdeling van bouwkavels - is echter niet aan te raden. Nieuwe verkavelingen en bijkomende bouwpercelen moeten dan ook maximaal worden vermeden. Ook nieuwe meergezinswoningen door nieuwbouw of de opdeling van bestaande woningen buiten de kernen, is absoluut niet gewenst.

Figuur 3: Uittreksel p.22 van de Scopingsnota

8. Hoewel de aanvraag niet uitdrukkelijk verwijst naar een opdeling in aparte woonentiteiten, blijkt uit de inhoud van de aanvraag en de plannen wel dat er 9 (!) slaapkamers worden gecreëerd. Het is dan ook minstens aannemelijk dat enkele slaapkamers kunnen dienen voor verhuurdoeleinden (lees: airbnb etc.) en niet louter voor eigen gebruik zullen dienen. Dit geldt eens te meer nu de aanvrager geen enkele vorm van duiding verschaft omtrent de noodzaak van deze slaapkamers, laat staan dat er een objectieve rechtvaardiging of toelichting wordt gegeven waarom een uitbreiding van dergelijke omvang nodig is (cf. ruimtelijke draagkracht werd overschreden zie *infra*).

Meer nog, het college van burgemeester en schepenen dient erover te waken dat de doelstellingen van de BGO en het GemRUP niet worden omzeild door aanvragen die de woontypologie weerhouden om vervolgens een wildgroei aan slaapkamers in een pand te introduceren (zonder cohesie) en in collectieve verhuur te plaatsen.

Dit is geen positieve anticipatie op handhaving vanwege cliënten, maar cliënten wensen louter onder de aandacht te brengen dat een eventuele vergunning *an sich* voldoende robuust dient te zijn opgemaakt en zorgvuldig te zijn onderzocht om deze wantoestanden te verhinderen en woonkwaliteit na te streven.

9. Voorgaande kan ook worden bevestigd door de woonbehoeftestudie die de gemeente Kortenberg heeft uitgevoerd, alsook werd verwerkt in de startnota bij het GEMRUP waaruit blijkt dat de gezinsgrootte per huishouden is gedaald tot 2,44 inwoners per huishouden. Een grote woning met 9 slaapkamers is dan ook geenszins gewenst noch gerechtvaardigd op de betrokken locatie.

De gezinsgrootte in de gemeente is gedaald van 2,49 inwoners per huishouden in 2002 tot 2,44 inwoners per huishouden in 2019. De woonbehoeftestudie heeft aangetoond dat de hierboven omschreven dalende lijn zich vooral situeert bij de kleinere huishoudens van 1 of 2 personen. Dit is onder andere het gevolg van de versnippering van het huidige aantal huishoudens. Dit komt door een toenemend aantal echtscheidingen, ongehuwden die steeds vaker zelfstandig gaan wonen en een verhoogd aantal (alleenstaande) 65-plussers.

Figuur 4: Uittreksel p.10 startnota

3.2 Niet alle stedenbouwkundige handelingen werden aangevraagd

10. Uit een nazicht van de dossiersamenstelling blijkt dat er slechts één stedenbouwkundige handeling werd aangevraagd, zijnde het verbouwen en/ of uitbreiden zonder functiewijziging en zonder wijziging van aantal woonegelegenheden.

Bij het onderzoek van de plannen blijkt echter dat er verhardingen worden aangevraagd, alsook een poolhouse. Cliënten stellen merken verder op dat het vellen van bomen niet wordt aangevraagd.

Stedenbouwkundige handelingen

24040_SIJ

Adres: Sijsjeslaan 28, Kortenberg

BETREFT

Verbouwen en/of uitbreiden zonder functiewijziging en zonder wijziging van aantal woonegelegenheden

Figuur 5: Enige stedenbouwkundige handeling die wordt aangevraagd via het omgevingsloket

3.3 Toepassing Gewestelijk Stedenbouwkundige Verordening Hemelwater

11. Op 10 februari 2023 het Besluit van de Vlaamse Regering tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwater (of 'hemelwaterverordening') goedgekeurd. Het Besluit werd gepubliceerd op 21 juni 2023 en trad in werking op 2 oktober 2023 .

Conform deze verordening dienen o.a. hemelwaterputten verplicht geïnstalleerd te worden in het geval van verbouwingen of uitbreidingen aan bestaande gebouwen, worden de vereiste minimale buffervolumes van de verplichte hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen en buffervolumes voor grote verharde oppervlaktes, alsook de vereiste minimale infiltratieoppervlakte van de verplichte infiltratievoorzieningen vergroot.

12. De aanvrager geeft aan dat de hemelwaterverordening niet van toepassing zou zijn. In de beschrijvende nota wordt echter niet verder gemotiveerd waarom dit het geval is. De aanvrager stelt het volgende in het omgevingsloket:

Hemelwater en oppervlaktewater

Ligt het project in een overstromingsgevoelig gebied?

- Nee

Heeft de aanvraag betrekking op werken aan de bedding van de waterloop waarvoor nog geen machtiging is verkregen of op werken binnen de vijf meter erfdiensbaarheidszone langs een onbevaarbare waterloop?

- Nee

Waarop heeft het dossier betrekking?

- er worden geen handelingen gevraagd waarop de Hemelwaterverordening 2023 van toepassing is. U hoeft geen verdere vragen in te vullen.

Figuur 6: Uittreksel omgevingsloket info water

Het is echter niet aannemelijk dat al het water op het eigen terrein zou infiltreren in de onverharde zone zonder dat er een afvoersysteem moet worden aangelegd.

De aanvraag omvat een aanzienlijke volume uitbreiding, bijgebouwen en verhardingen. Conform art. 4 van de GSV hemelwater is er dan ook sprake van:

“1° overdekte constructies bouwen of herbouwen, bestaande overdekte constructies verbouwen met werken aan de afwatering of uitbreiden;

en

2° verhardingen aanleggen, heraanleggen of uitbreiden;”

De GSV hemelwater is dan ook wél van toepassing, waardoor het nodige dient te worden voorzien voor infiltratie en buffering, *quod non*.

3.4 Onverenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening

3.4.1 Decretale bepalingen

13. Er zijn verschillende zaken die de overheid in acht moet nemen bij haar beslissing omtrent de omgevingsvergunning. Hieronder wordt beargumenteerd waarom er geen omgevingsvergunning kan toegekend worden voor het onderhavig project.

Art. 4.3.1 VCRO bepaalt wanneer een vergunning geweigerd moet worden.

“§ 1. Een vergunning wordt geweigerd:

1° als het aangevraagde onverenigbaar is met:

a) stedenbouwkundige voorschriften, voor zover daarvan niet op geldige wijze is afgeweken;

b) verkavelingsvoorschriften inzake wegenis en openbaar groen;

c) andere verkavelingsvoorschriften dan deze die vermeld zijn onder b), voor zover de verkaveling niet ouder is dan vijftien jaar op het ogenblik van de indiening van de vergunningsaanvraag, en voor zover van die verkavelingsvoorschriften niet op geldige wijze is afgeweken;

d) de goede ruimtelijke ordening:"

Hetzelfde artikel bepaalt wat onder een goede ruimtelijke ordening wordt verstaan.

"§ 2. De overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld met inachtneming van volgende beginselen :

1° het aangevraagde wordt, voor zover noodzakelijk of relevant, beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen, in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4; (...)"

De doelstellingen van art. 1.1.4 VCRO luiden als volgt:

"De ruimtelijke ordening is 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 worden de ruimtelijke behoeften van de verschillende maatschappelijke activiteiten gelijktijdig tegen elkaar afgewogen. Er wordt rekening gehouden met de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen. Op deze manier wordt gestreefd naar ruimtelijke kwaliteit."

3.4.2 Toepassing in casu

3.4.2.1 Functionele inpasbaarheid

14. De omgeving wordt gekenmerkt door eengezinswoningen. Het betrokken gebouw valt reeds op in de straat als het hoogste gebouw in vergelijking met de gebouwen op de aanliggende percelen.



Figuur 7: Vergelijking hoogte gebouwen straatbeeld

Het project is geenszins inpasbaar in de omgeving die gekenmerkt wordt door eengezinswoningen met een twee- tot viertal slaapkamers. Een aanbouw met terrasconstructie langs straatzijde en 9 slaapkamers komen niet voor in de omgeving.



Figuur 8: Impressie straatbeeld na bijbouw + plan voorgevel

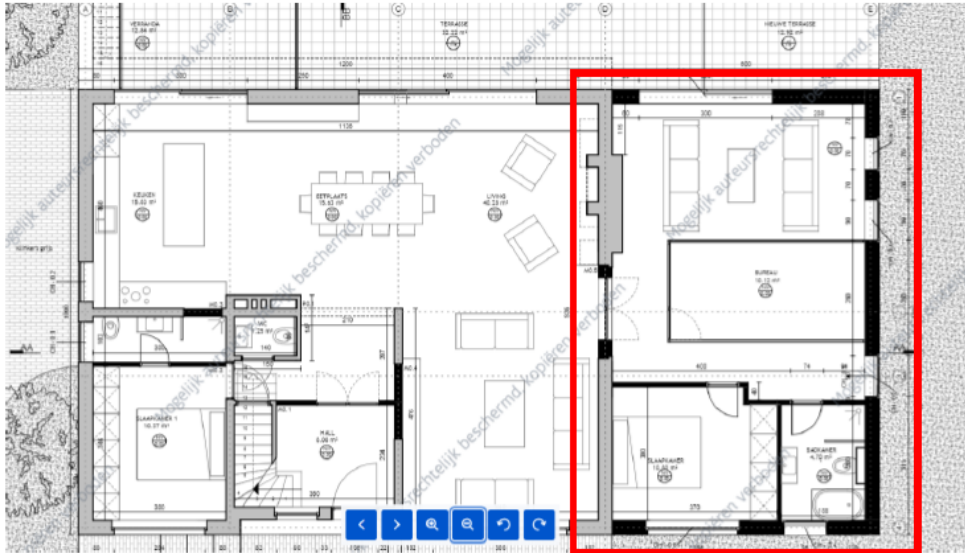
3.4.2.2. Schaal, Ruimtegebruik en bouwdichtheid

15. Het project kan geenszins in overeenstemming worden gebracht met de goede ruimtelijke ordening, wat betreft de schaal. De gewenste schaal wordt manifest overstegen. Er dienen vragen gesteld te worden bij de grootte, de wenselijkheid en de noodzaak van een dergelijk grootschalige "eengezinswoning".

3.4.2.2.1 Toename bouwvolume

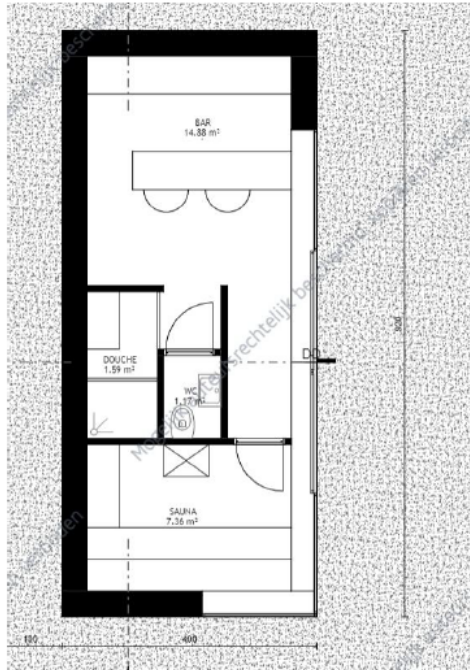
16. De bestaande situatie bestaat uit een grote eengezinswoning met verhardingen en een tuin. Door het vermelde project zal een uit de kluiten gewassen gebouw worden gecreëerd met 9 slaapkamers. De beschikbare oppervlakte aan groene ruimte zal met een onredelijk percentage dalen (zie *infra*).

Er wordt een bijbouw op het gelijkvloers voorzien van maar liefst 6 meter op 10 meter. Dit is een toename van de bebouwde oppervlakte met maar liefst 60m². Dit komt neer op een uitbreiding van de helft (!) van het oorspronkelijke gebouw.



Figuur 9. Bijbouw uitbreiding met 50% van het gebouw

Daarnaast wordt een poolhouse opgericht van 4 meter op 9,20 meter, wat resulteert in een bijkomende, bebouwde oppervlakte van 36,80 m². Er wordt dan ook bijna 100m² aan grondoppervlakte bijgebouwd.

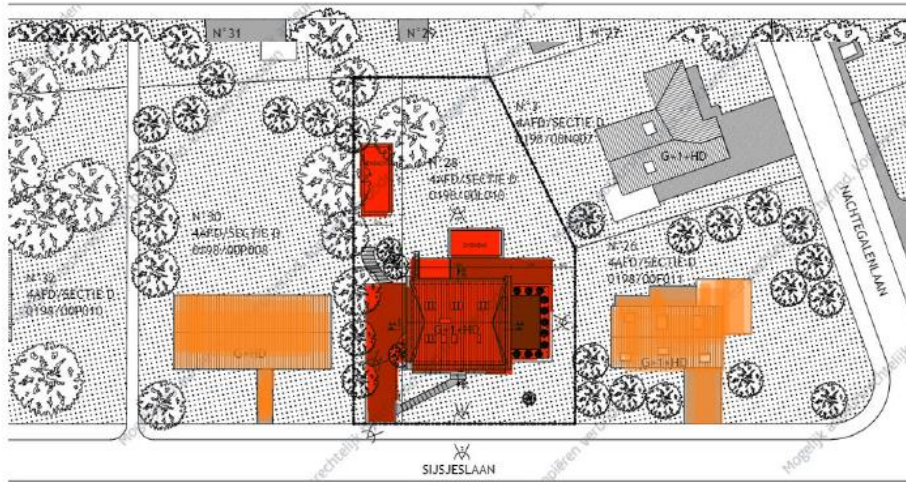


Figuur 10: poolhouse 36,5m²

Gelet op het bovenstaande wordt de draagkracht van het perceel uitermate overschreden en om deze reden is het project dan ook niet overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening, meer bepaald omtrent de vereisten in verband met de toegelaten schaal.

3.4.2.2.2 Betreffende de verhardingsgraad en de gevolgen voor overstromingsgevoelig gebied

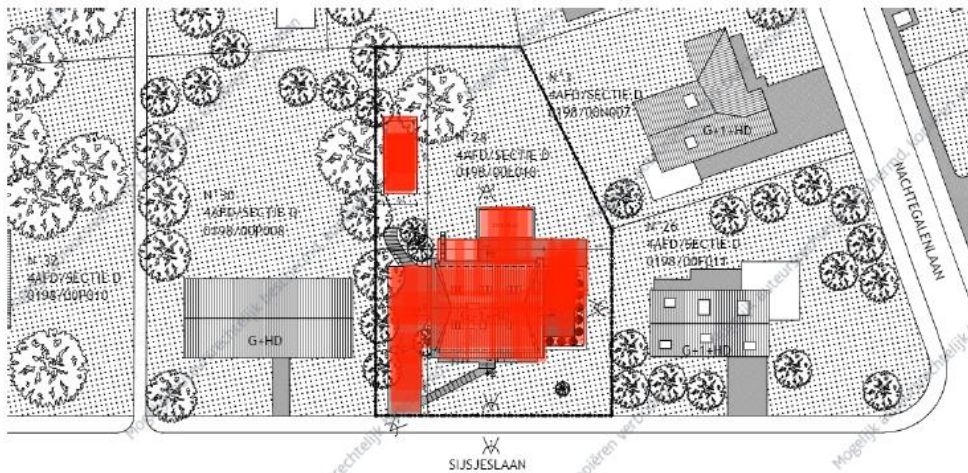
17. De huidige aanvraag kent verder een hoge verhardingsgraad in vergelijking met de panden in de omgeving. Deze verharding is grotendeels te wijten aan het bijgebouw in de achtertuin, dicht tegen de perceelsgrens, een bijkomend zwembad, een aanvullend terras en de bijbouw vooraan.



Figuur 11: Perceel aanvrager (rood) hogere verhardingsgraad dan woningen op aangrenzende percelen (oranje)

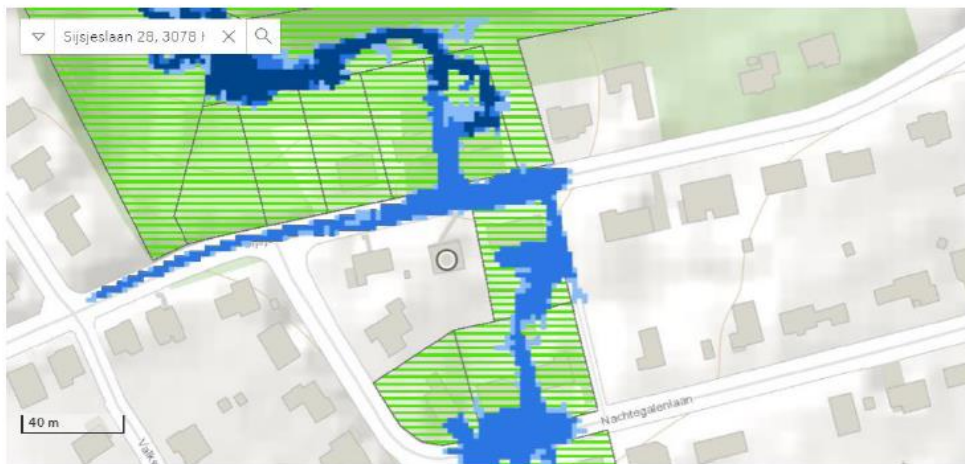
Doordat er echter zoveel wordt bijgebouwd, gaat er een grote oppervlakte aan groene ruimte teloor, zowel door de bijgebouwen zelf als door de verhardingen





Figuur 12: vergelijking niet-verharde ruimte bestaande toestand (groen) v. verharde ruimte nieuwe toestand(rood)

18. Dit in het bijzonder nu het perceel in de nabijheid is gelegen van overstromingsgevoelig gebied.



Figuur 13: pluviaal overstromingsgevoelig gebied

19. Gelet op het bovenstaande dienen extra maatregelen genomen te worden om wateroverlast te vermijden. Doch blijkt uit de aanvraag dat dit niet werd gedaan. Zo is er geen informatie voorhanden betreffende infiltratie of buffering.

20. Vermits het overvloedige water vandaag in de grond sijpelt van het betreffende perceel, zal er na ontwikkeling en verharding van de onbebouwde gebieden wateroverlast gecreëerd worden voor de aanpalende woningen/straat. Het water zal immers, nu het geen uitweg meer kan vinden in de onverharde grond, een uitweg zoeken naar de aangrenzende, bebouwde percelen van de buren en zorgen voor een ongeziene wateroverlast.

Gelet op het bovenstaande is het project niet met de goede ruimtelijke ordening, wat betreft het ruimtegebruik en de bouwdichtheid en houdt zij meer nog een gevaar in voor wateroverlast.

3.4.2.3 Ruimtegebruik en inplanting

21. Het project kan daarnaast geenszins in overeenstemming worden gebracht met de goede ruimtelijke ordening, wat betreft het ruimtegebruik en de bouwdichtheid. Het ontwerp betuigt, zoals eerder toegelicht, van een overdimensionering van de oppervlakte, wat ten koste gaat van het groene karakter van de onmiddellijke omgeving.

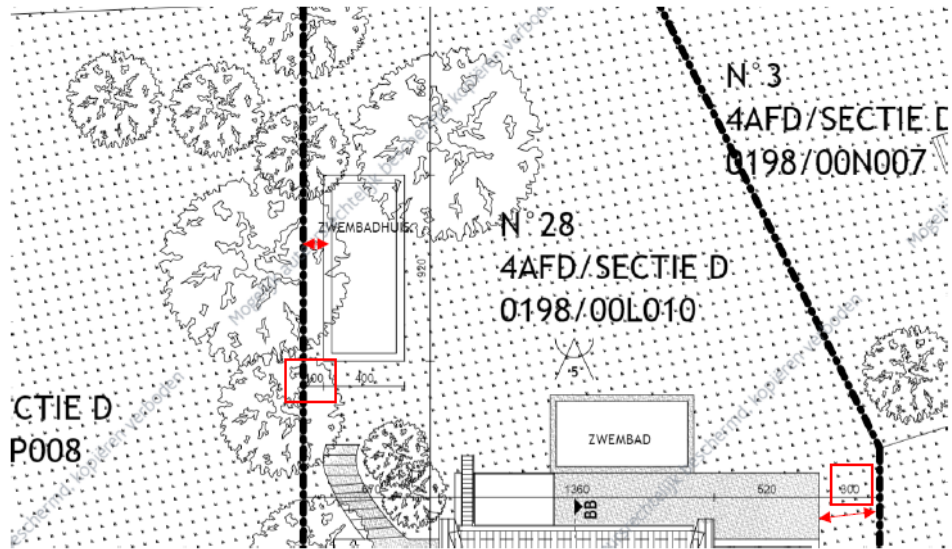
Met betrekking tot bouwdichtheid en ruimtegebruik vertoont het project tevens een duidelijke afwijking van de omgeving.

22. Naar ruimtegebruik laat de voorziene inplanting, weinig ruimte over tussen de perceelsgrenzen. Zo wordt de uitbreiding van het bijgebouw tot op 3 meter van de perceelsgrens voorzien, terwijl de bestaande afstand van het gebouwen tot de perceelsgrenzen tussen de 7 en 9 meter betreft. Ook de aangrenzende percelen respecteren een afstand van gemiddeld 5 meter.



Figuur 14: Afstand perceelsgrenzen bestaande toestand + hoogtes

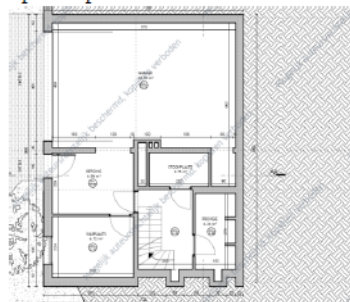
Naast de uitbreiding, merken cliënten bovendien op dat het bijgebouw dat als poolhouse zal dienen slechts 1 meter van de perceelsgrens wordt ingeplant. Dergelijke bijgebouwen zijn vreemd in de omgeving, en zeker op zo een korte afstand van de perceelsgrens.



Figuur 15: afstand bijgebouw en uitbreiding van perceelsgrens

3.2.2.3 Betreffende de mobiliteitsimpact

23. Cliënten merken op dat het aantal slaapkamers werd gewijzigd van 5 naar maar liefst 9 (!). Uit de plannen blijkt echter niet dat er bijkomende parkeerplaatsen worden voorzien op eigen terrein. De enige parkeermogelijkheid bevindt zich momenteel in de garage. Dit heeft echter tot gevolg dat de parkeerdruk op het openbaar domein wordt verhoogd, wat tevens ook hinder veroorzaakt voor cliënten.

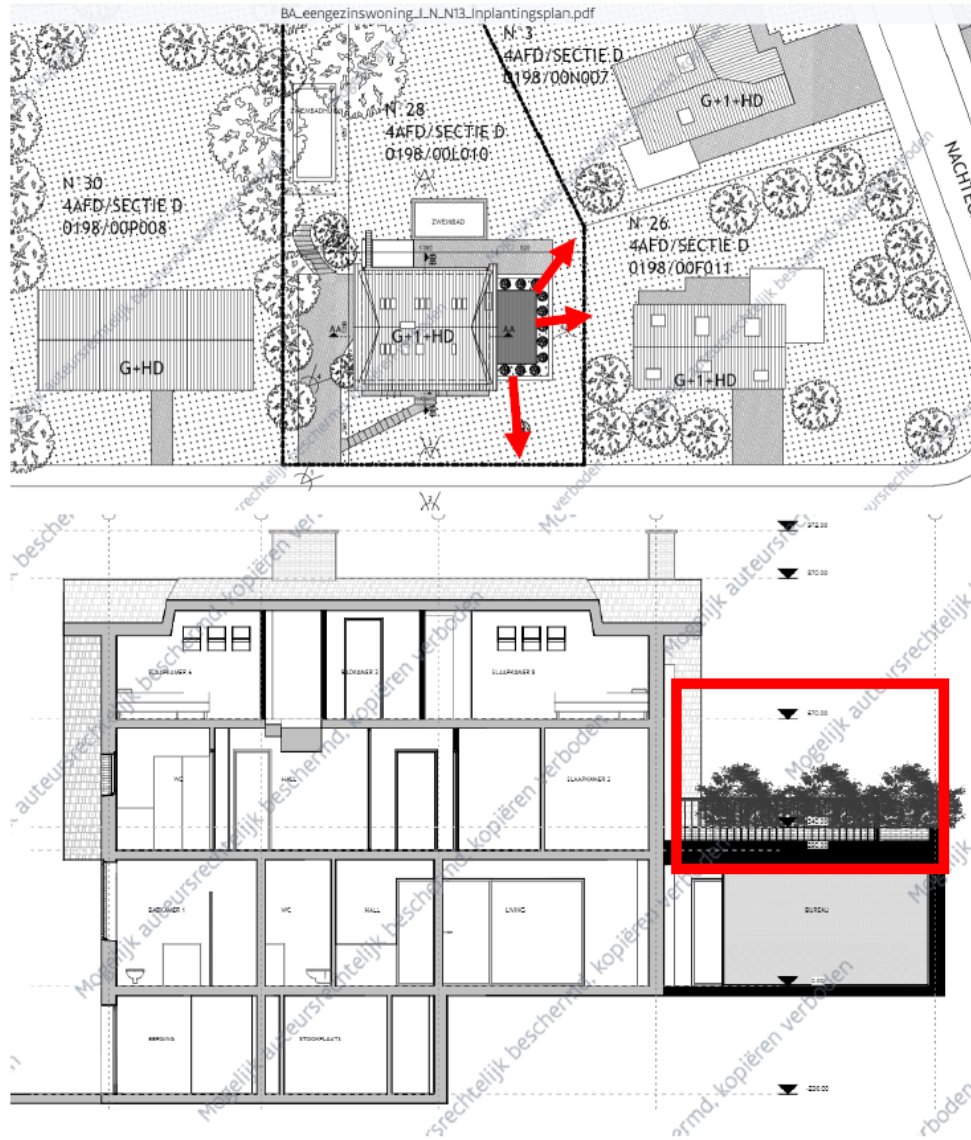


24. Verder merken cliënten op dat er géén fietsenstallingen worden voorzien. Voor 9 slaapkamers kan echter een fietsparkeernood van 10 fietsen worden verwacht. De garage kan tevens niet dienen als parkeergarage voor auto's en fietsen nu dit niet gebruiksvriendelijk, noch veilig is.

Voorgaande geldt des te meer nu de invulling van de slaapkamers niet duidelijk is.

3.4.2.4 Betreffende de inijk en de hinder van de terrassen

25. Uit de plannen blijkt dat er een groot terras wordt gecreëerd aan de voorzijde (en rechterzijde) van het pand. Er dient te worden onderzocht hoe dit terras de privacy van het pand van cliënten en omwonenden waarborgt.



Figuur 16: inijk vanuit terras

26. Voor de privacy-impact en rechtstreekse inblik wenst verzoeker graag ook integraal te verwijzen naar de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening.

Figuur 17: Inblik op woning cliënten



Figuur 18: Simulatie inkijk

De uitbreiding met terras zorgt voor inkijk ter hoogte van de badkamer en slaapkamer

3.5 Het Zorgvuldigheidsbeginsel

27. Het zorgvuldigheidsbeginsel houdt in dat het bestuur haar op een zorgvuldige wijze moet voorbereiden en haar derhalve dient te steunen op werkelijk bestaande en concrete feiten die met de vereiste zorgvuldigheid werden vastgesteld. De zorgvuldigheid verplicht de vergunningverlenende overheid echter onder meer om zorgvuldig te werk te gaan en ervoor te zorgen dat de feitelijke en juridische aspecten van het dossier deugdelijk onderzocht worden, zodat zij met kennis van zaken kan beslissen.²

In deze zin dient het bestuur zorgvuldig na te gaan en te motiveren welke invulling huidig project effectief nastreeft (groot gezin of verhuur?), in welke mate er privacy issues kunnen zijn in het kader van inkijk, wat voor effect o.a. de verharding heeft op het leefmilieu van de omwonenden en wat het risico van een dergelijk project met verharding inhoudt in de nabijheid van overstromingsgevoelig gebied. Deze zaken dienen diepgaand onderzocht te worden vooraleer een beslissing kan genomen worden. Indien dit niet wordt gedaan, schendt de overheid haar zorgvuldigheidsplicht.

² RvS (10e k.) nr. 222.344, 1 februari 2013, *Juristenkrant* 2013, afl. 265, 3; *CDPK* 2014 (samenvatting), afl. 1, 169; *TMR* 2013, afl. 3, 253.

4 BESLUIT

28. Concluderend kan worden gesteld dat de (motivering van de) aanvraag tot het bekomen van een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen, artikel 4.3.1, §1, eerste lid, d) VCRO en art. 4.3.1, §2 VCRO, schendt. Evenals zal het zorgvuldigheidsbeginsel geschonden worden bij een toelating van omgevingsvergunning.

Clïent meent dat dit o.a. voortvloeit uit de nadelige gevolgen zoals omschreven in onderhavig bezwaarschrift, dewelke zouden ontstaan bij een definitieve afgifte van de omgevingsvergunning.

De realisatie van het beoogde project is nefast voor de functionele inpasbaarheid, schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, alsook hinderaspecten, veiligheid, het leefmilieu en gebruiksgenot van het eigendomsrecht van cliënten.

Bij gebreke hieraan te voldoen, menen cliënten dat de omgevings- en verkavelingsvergunning dient te worden geweigerd. Bij gebreke hieraan zal de vergunningverlenende overheid art. 4.3.1 VCRO schenden.

De aanvraag past bijgevolg niet in het geschetste wettelijk en stedenbouwkundig kader daar de voormelde aspecten naar de omgeving en de uitvoeringswijze niet bestaanbaar blijven met de vereisten van een goede perceelsoordening en met de stedenbouwkundige kenmerken van de omgeving.

De aanvraag overstijgt de draagkracht van het perceel alsook van de omgeving en is er onverenigbaar mee.

De aanvraag zoals ze nu voorligt komt niet voor definitieve afgifte van een omgevingsvergunning in aanmerking.

* * *

In wat voorafgaat, hebben cliënten voldoende aannemelijk gemaakt wat hun standpunt betreft m.b.t. de ingediende aanvraag

Als bezwaarindieners rekenen zij erop dat hun gemotiveerde opmerkingen en grieven in overweging zullen worden genomen en durven zij erop te vertrouwen dat het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Kortenberg in haar besluitvorming rekening houdt met huidige bezwaren.

Bovendien verzoeken cliënten om op de hoogte gebracht te worden van het (gemotiveerde) besluit van het College van Burgemeester en Schepenen met het oog op de gebeurlijke definitieve afgifte of weigering van de omgevingsvergunning.

U weet er alvast onze dank voor.

Antwerpen, 22 augustus 2024

Met eerbied,
Voor cliënten,
Hun raadslieden,

College van Burgemeester en Schepenen
Gemeentebestuur Kortenberg
Dr. Victor De Walsplein 30
3070 Kortenberg

Geachte,

Betreft: BEZWAAR/OMV_2024096054

Hierbij wensen wij een bezwaarschrift in te dienen inzake de aanvraag voor een omgevingsproject van de nieuwe achterburen, Dhr & Mw Aevaliotis-Parakoudis, Sijsjeslaan 28, 3078 Everberg.

Hun aanvraag stelt dat dit een eengezinswoning is en blijft.....? De Dhr & Mw Aevaliotis-Parakoudis zijn echter gepensioneerde mensen. Hun 2 zonen plus kleinkinderen wonen eveneens in Armendaal in hun eigen huizen. Dhr & Mw Aevaliotis-Parakoudis zelf hebben volgens ons géén 9 slaapkamers + aanbouw met een grote living/bureel, slaapkamer en badkamer nodig. Dat lijkt mij duidelijk. Dus wat is hun alternatief motief? Een B&B of iets dergelijks??? Dit past absoluut niet in onze rustige wijk.

Wij wensen eveneens te vermelden dat de schoonheid en het karakter van de buurt verband houden met de aanwezigheid van grote oude bomen. Het lijkt erop dat buurman niet alleen zijn bomen wil kappen, maar ook aan hun buurvrouw aan de rechterkant heeft voorgesteld om de bomen in haar tuin op hun kosten te kappen om meer zon te hebben. Het voorwendsel is de installatie van zonnepanelen, maar hun daken worden steeds blootgesteld aan de zon vanaf 10.00 uur 's morgens! Het is jammer dat het enige project van de nieuwe burens is om een enorm huis te bouwen, met een zeer groot pool house en om een groot deel van de bomen te verwijderen (om de tuin groter te maken) maar die de charme van de buurt in feite maken en die bijdragen aan de privacy van de omwonende burens.

Inderdaad, met de vergroting van de zolder en de installatie van veel ramen in plaats van dakramen op de 2e verdieping, zullen de burens/gasten direct zicht hebben op het deel van onze tuin waar wij het grootste deel van onze tijd doorbrengen. Met het snoeien van de bomen hun tuin zullen ze ook vanaf de eerste verdieping direct zicht hebben op onze tuin.

Gezien het aantal kamers en dus ook het aantal verschillende mensen die waarschijnlijk naar dit huis zullen komen, willen wij niet alle privacy van onze huis verliezen, vooral gezien het risico dat dit huis een echte doorgangplaats wordt voor vrienden of huurders (van 10 tot 20 personen gezien het aantal kamers).

Wij maken ons dus inderdaad grote zorgen over het feit dat de voorgestelde indeling individuele toegang van buitenaf tot de meeste kamers mogelijk maakt:

1. Op de eerste verdieping door de aanleg van het balkon dat toegang geeft vanuit de tuin.
2. Op de begane grond heeft de "studio" openslaande deuren die in feite potentiële onafhankelijke toegang zijn voor huurders.

Wij maken ons ook grote zorgen over het lawaai dat afkomstig zal zijn van een huis met 9 slaapkamers en een tuin die is aangelegd voor vrije tijd. Ik heb er niets op tegen dat de burens een zwembad- en spa-project hebben voor hun eigen comfort, maar een zwembad- en spa-project voor een huis met 9 slaapkamers zal zeker veel geluidsoverlast veroorzaken.

Om alle hierboven genoemde en hieronder samengevatte redenen:

1. Verlies van privacy omdat minimaal 5 kamers direct uitzicht hebben op mijn tuin.
2. Verlies van rust met niet alleen het risico dat dit huis bezet wordt door 10 tot 20 personen, maar ook doordat er permanent 10 tot 20 personen buiten zijn om te genieten van een aangelegde tuin (zwembad en spa) die veel geluidsoverlast voor de burens zal veroorzaken.
3. Verlies van karakter van de buurt door het verwijderen van veel bomen, om de tuinruimte maximaal te benutten.

Wij wilden u laten weten dat wij ons willen verzetten tegen dit vastgoedproject dat door zijn omvang en ontwerp een zeer negatieve invloed zal hebben op de rust, privacy en natuur van onze mooie buurt.

Waarde burgemeester en schepenen, wij hopen van harte dat u deze volume uitbreiding tegengaat door geen vergunning te verlenen voor deze plannen en hopen op een gunstig advies, waarvoor bij voorbaat dank.

Met vriendelijke groeten,

Bezwaar 4

College van Burgemeester en Schepenen

Gemeentebestuur Kortenberg

Dr. Victor De Walsplein 30

3070 Kortenberg

Geachte,

Betreft: BEZWAAR/OMV_2024096054

Hierbij wens ik bezwaar te maken tegen de aanvraag van het geplande 'project' van mijn nieuwe achterburen, Dhr & Mw Aevaliotis-Parakoudis. Ik maak mij zeer bezorgd over het feit dat de nieuwe eigenaren het huis (met reeds 5 bestaande slaapkamers en 2 badkamers) willen uitbreiden naar 9 slaapkamers plus nog een studio met bureel/living, slaapkamer en badkamer (die evt. ook nog als slaapkamer gebruikt kan worden en eveneens van buitenaf toegankelijk) plus veranda, grotere terrassen in de tuin langs het huis en zwembad, terras/balkon langs de volledige 1^e etage en een groot pool house.

De aanvraag in het Omgevingsloket stelt dat dit een eengezinswoning is en blijft.....? De Dhr & Mw Aevaliotis-Parakoudis zijn zestigers die m.i. géén 9 slaapkamers + extra aanbouw/studio nodig hebben. Dus wat is hun alternatief motief? Een verdoken B&B of iets degelijks??? Dit past absoluut niet in onze rustige residentiële wijk. Zelfs indien zij (veel) familie uit Griekenland (of andere toeristen?) laten overkomen krijgen de omwoners heel veel geluidsoverlast. Stel een 20-tal mensen in de achtertuin om het zwembad en aan de bar in het geplande pool house! En dan hebben we het nog niet over de verkeerstoename in de wijk en aanverwante parkeerproblemen.

Hetgeen waar ik mij echter bijzonder ongerust over maak is de 'inkijk' in mijn woning, terras en tuin. Ik ben een _____ en hou van mijn privacy. Ik moet er niet aan denken dat er in de toekomst allerlei vreemde mensen (vanuit zowaar 5 slaapkamers!) regelrecht mijn woonkamer, terras en tuin in kunnen kijken vanuit de 1^e en 2^e verdieping van dit huis. Eén echtpaar, zoals de vorige bewoners, vormt voor mij geen probleem.

Als laatste, maar daarom niet minder belangrijk: mijn tuin grenst _____ aan hun tuin die gescheiden wordt _____. Aan de kant van de nieuwe burens staan een aantal zeer hoge oude bomen – zie foto – die mijn tuin/woning privacy geeft.

(Zij moeten echter eerst nog het dak vervangen.)

Nu ik echter de plannen op het omgevingsloket grondig heb bekeken vraag ik mij af of die bomen niet moeten verdwijnen vanwege de geplande bouw van een zeer groot 'pool house' die zowaar 9 m lang x 4 m. breed en 3.40 m. hoog moet worden met daarin een sauna, douche, WC en bar. Dit is een groot gebouw op zichzelf! Bovendien, een hoogte van 3.40 m. (en 4 m. breed) zal een groot stuk boven de heg uitsteken, zeker wanneer alle bomen ook nog verdwenen zijn.

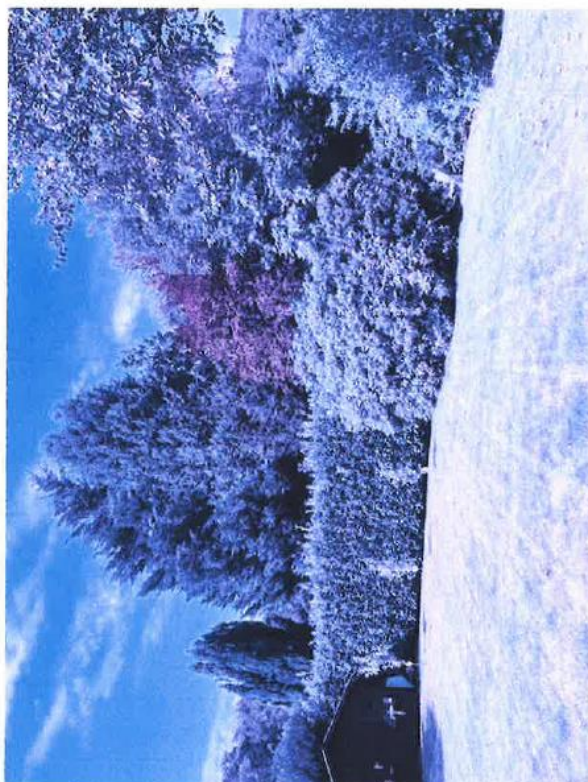
Ik zal dus tegen een betonnen muur van 4 m. breed gaan aankijken en het groene uitzicht is om zeep. Natuurlijk heb ik geen recht van spreken over bomen die in de tuin van de bureu staan.

Wat betreft de aanvraag i.v.m. de 'aanbouw' (bureel/living, slaapkamer & badkamer) met een groot dakterras er bovenop aan de rechterkant van het huis (gezien vanaf de Sijsjeslaan) onder het mom van dat als zij oud(er) worden gemakkelijk(er) toegang hebben tot hun woning, wens ik u erop te attenderen dat de huidige begane grond sowieso omgebouwd wordt tot een volledig zelfstandige woning die zowel aan de voor- als achterkant toegankelijk zal zijn. Dus m.i. is hun opmerking betreffende 'toegang en oud worden' niet geloofwaardig. De huidige keuken staat nl. ingepland als slaapkamer nr. 1 met annex douchekamer. De nieuwe keuken is voorzien/te bouwen in een deel van de huidige zeer grote L-woonkamer en zal uitgeven op de nieuwe (aangevraagde) veranda die eveneens vanuit de tuin toegang geeft tot de woning.

Ik geloof absoluut niet dat dit als een 'eengezinswoning' beschouwd en gebruikt gaat worden. Voor zover ik heb vastgesteld mag men enkel verbouwen/uitbreiden zonder functiewijziging en zonder wijziging van het aantal woongelegenheden. Toevoeging van 3 slaapkamers plus een gehele studio/annex staat in schril contrast met hetgeen wat wel of niet mag. In plaats van 'vergroening', waar we allemaal aan mee zouden moeten werken, zou er een hoop beton gestort moeten worden voor een (onnodige) nieuwe aanbouw op de zijkant plus muur (afscherming van hun terras), grotere terrassen langs het huis aan de tuinkant, een nieuwe veranda in/aan de tuin, een zwembad en een zèr groot pool house.

Waarde burgemeester en schepenen, ik hoop van harte dat u deze 'volume uitbreiding' tegengaat door geen vergunning te verlenen voor (een groot gedeelte van) deze plannen.

Ik zie graag uw gunstig advies tegemoet, waarvoor mijn dank.



Bezwaar 5

College van Burgemeester en Schepenen

Gemeentebestuur Kortenberg

Dr. Victor De Walsplein 30

3070 Kortenberg

Geachte Burgemeester en Schepenen,

Betref: BEZWAAR/OMV_2024096054

Hierbij wensen wij bezwaar te maken tegen de aanvraag van het geplande 'project' van onze nieuwe achterburen, Dhr & Mw Aevaliotis-Parakoudis

Wij schrijven u om onze ernstige ongerustheid te uiten over de uitbreidingswerken, de toevoeging van kamers en een balkon alsmede de toevoeging van ramen op de zolderverdieping in het naastgelegen huis.

Deze veranderingen zullen onze privacy aanzienlijk verstoren. Door de uitbreiding van het balkon zullen de burens direct zicht hebben, wat zal leiden tot een substantieel verlies van privacy. Deze situatie is des te zorgwekkender met de toevoeging van dakramen op de tweede (zolder) verdieping, die de zichtbaarheid van onze persoonlijke ruimte verder zullen vergroten.

We begrijpen hoe belangrijk het voor iedereen is om hun huis te verbeteren, maar dit mag niet ten koste gaan van de rechten van derzijds respect voor privacy.

Dit project, zoals het nu wordt gepresenteerd, lijkt buiten proporties en ongerechtvaardigd, en roept ernstige vragen op over de effecten op onze buurt.

De huidige eigenaars presenteren zichzelf als een gepensioneerd stel, waardoor het moeilijk te begrijpen is waarom ze zo'n groot aantal slaapkamers willen toevoegen. Hoewel ze de uitbreiding van de aanbouw om persoonlijke redenen hebben gevraagd, is er geen verklaring gegeven voor de extra slaapkamers op de andere verdiepingen.

Bovendien is het te noteren dat dit huis op een heuvel gebouwd werd, dus de begane grond van dit huis is enkel toegankelijk via een enigszins lange buitentrap en een (steile) binnentrap via de garage. Waarom dan beweren dat het bijgebouw aangevraagd wordt voor 'hun oude dag'? Men moet sowieso een trap op om de begane grond van het huis te bereiken.

Volgens het plan krijgt het huis in totaal 9 of 10 slaapkamers, die plaats kunnen bieden aan 20+ personen. Dit doet ons vrezen voor een significante toename van de geluidsoverlast, die onverenigbaar is met het residentiële en rustige karakter van onze buurt. Hoewel de eigenaars beweren dat het een gezinskarakter van het huis gerespecteerd zal worden, is deze bewering

moeilijk te combineren met de aanwezigheid van zoveel slaapkamers en met de toevoeging van een groot pool house dat niet in verhouding staat tot het aan te leggen zwembad.

We zijn sterk tegen dit project zoals het nu wordt voorgesteld en we vragen u om na te gaan of het voldoet aan de huidige stedenbouwkundige voorschriften en of het de rust in onze buurt niet zal verstoren en dus beïnvloeden. Dit project lijkt meer een zware B&B of AirBnB investering dan de ontwikkeling van een gezinswoning voor twee personen, gepensioneerden bovendien.

We rekenen op uw begrip en uw tussenkomst om ervoor te zorgen dat onze rechten als burens gerespecteerd worden.

Met vriendelijke groeten