

Dossiernummer intern: OMV_2024097181_156
Aanvraagnr.: 2024156
Omgevingsnummer: OMV_2024097181

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 David Haelterman namens DAP AKUUT BV gevestigd te Leuvensesteenweg 469 te 3070 Kortenberg en de heer David Haelterman wonende te Leuvensesteenweg 469 te 3070 Kortenberg, ontvangen.

De aanvraag werd ontvangen op 8 augustus 2024. Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 6 september 2024.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein met als adres Leuvensesteenweg en met als kadastrale omschrijving (afd. 1) sectie A 58 P, (afd. 1) sectie A 58 M, (afd. 1) sectie A 59 M en (afd. 1) sectie A 60 P.

Het betreft een aanvraag tot **de functiewijziging naar een dierenartsenpraktijk met volumeuitbreiding en aanvraag van nieuwe klasse 3 rubrieken voor de exploitatie.**

De aanvraag omvat:

- stedenbouwkundige handelingen
- de exploitatie van een of meerdere ingedeelde inrichtingen of activiteiten

Het college van burgemeester en schepenen heeft deze aanvraag onderzocht, rekening houdend met de ter zake geldende wettelijke bepalingen, in het bijzonder met het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning, het decreet houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid, de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en hun uitvoeringsbesluiten.

Advies omgevingsambtenaar

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

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

Overwegende dat de woongebieden bestemd zijn voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven.

Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving (artikel 5 van het Koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen);

Het perceel is niet gelegen in een goedgekeurd ruimtelijk uitvoeringsplan.

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

Wetten, verordeningen en richtlijnen

Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en uitvoeringsbesluiten

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

Verordeningen en reglementen

De gewestelijke hemelwaterverordening 2023 inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing afval en hemelwater d.d. 10/02/2023;
Provinciale verordening inzake afkoppeling, van hemelwater afkomstig van verharde oppervlakten dd. 01/01/2024.

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

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

Overige richtlijnen en omzendbrieven

Omgevingsanalyse van de gemeente Kortenberg: visie en ontwerpend 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 10/09/2024 tot en met 09/10/2024.

Er werd geen bezwaar 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 6 september 2024 met een beveiligde zending aangeschreven.

Er werd geen bezwaar ingediend.

Historiek

Milieu

Op 20/03/1996 verleende het college een tijdelijke vergunning – van 20/03/1996 tot 20/03/2006 - (M2/KO/93/10/bis) voor onderhouds- en herstellingswerken van het rollend materiaal alsook het stallen ervan – opslag van stookolie.

Op 06/01/2011 verleende de deputatie een tijdelijke vergunning – van 06/01/2011 tot 06/01/2013 - (M2_KO_2010_21) voor een milieuvergunning voor het uitbaten van de inrichting voor stallen en verhuur van hijskranen.

Stedenbouw

Op 03/09/1970 verleende het college een vergunning (B.KO/70/3921/31) voor het bouwen van een garage.

Op 13/12/1977 verleende het college een vergunning (B.KO/77/116) voor het bijbouwen van een garage.

Op 30/04/1980 verleende het college een vergunning (B.KO/80/52) voor het slopen van een uitgebrande woning.

Op 05/03/1997 verleende het college een vergunning (B.KO/97/20) voor het plaatsen van een muur.

Op 09/12/2016 verleende het college een vergunning (B.KO/2016/130) voor het slopen van een huis (Hofstraat 55).

Op 26/08/2020 verleende het college een vergunning (OMV_2020072407) voor het slopen van een huis (Hofstraat 55).

Op 20/12/2023 verleende het college een voorwaardelijke vergunning (OMV_2023127938) voor de aanleg van een parking in de zijtuin (Hofstraat 49).

Op 12/06/2024 verleende het college een voorwaardelijke vergunning (OMV_2023154411) voor de functiewijziging naar een dierenartsenpraktijk met volume uitbreiding en aanvraag van nieuwe klasse 3 rubrieken voor de exploitatie. Tegen de beslissing werd beroep ingesteld bij de bestendige deputatie. Er werd op moment van voorliggende aanvraag nog geen beslissing genomen.

Adviezen

Instantie	Datum adviesvraag	Deadline advies	Datum advies	Advies
Dienst mobiliteit	06/09/2024	27/04/2024	04/06/2024	Ongunstig
AWV	06/09/2024	26/10/2024	30/09/2024	Voorwaardelijk gunstig
Aquafin	06/09/2024	26/10/2024	17/10/2024	Voorwaardelijk gunstig
Fluvius	06/09/2024	26/10/2024	03/10/2024	Voorwaardelijk gunstig
Brandweer	06/09/2024	26/10/2024	18/09/2024	Voorwaardelijk gunstig
OVAM	06/09/2024	26/10/2024	16/10/2024	Geen advies
INTER	06/09/2024	26/10/2024	12/09/2024	Gunstig

De adviezen worden als aparte bijlage aan de vergunning toegevoegd.

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 functiewijziging van een bestaande loods naar een dierenartsenpraktijk met een verticale volume-uitbreiding, de functiewijziging van een deel van de loods naar een woongelegenheid, het oprichten van een garage en de aanvraag van nieuwe klasse 3 rubrieken, en dit voor een bestaand magazijnvolume gelegen aan de Leuvensesteenweg tussen nummers 267 en 289.

Volgende vergunningsplichtige handelingen maken deel uit van de aanvraag:

1. De verbouwing en functiewijziging van een bestaande loods naar een dierenartsenpraktijk.
2. De verbouwing en functiewijziging van een bestaande loods naar één woongelegenheid.
3. Het oprichten van een garage horende bij de woongelegenheid.
4. De heraanleg van niet-overdekte verhardingen.
5. Het oprichten van een hoogspanningscabine.
6. Het vellen van bomen.

Bovengenoemde handelingen zullen uitgevoerd worden in een projectgebied, bestaande uit verschillende kadastrale percelen. De totale oppervlakte van het projectperceel bedraagt 10.882m². Het projectgebied raakt op 3 plaatsen het openbaar domein; tweemaal aan de Hofstraat (tussen woningen 41 en 49, en tussen woningen 51 en 59) en éénmaal aan de Leuvensesteenweg.

Op het projectgebied staat een aaneen gebouwd hoofdvolume met een totale bebouwde oppervlakte van 2200m². Het volume kan op basis van morfologie opgedeeld worden in drie volumes: een volume aan de westelijke perceelsgrens van 405m² (= *volume 1*), een volume centraal op het projectgebied van 919m² dat het eerste en het laatste volume bouwkundig verbindt (= *volume 2*) en een volume aan de oostelijke perceelsgrens van 876m² (= *volume 3*). De totale bouwbreedte van de volumes bedraagt 112m. Alle drie volumes hebben in de bestaande toestand dezelfde functie als loods/opslagplaats.

1. De verbouwing en functiewijziging van een bestaande loods naar een dierenartsenpraktijk

De verbouwing en de functiewijziging naar een dierenartsenpraktijk hebben betrekking op volumes 2 en 3, zoals hierboven beschreven.

Volume 2 heeft een bebouwde oppervlakte van 919m² en vormt de bouwkundige verbinding tussen volumes 1 en 3. Het volume werd opgericht na het verkrijgen van vergunning B.KO/77/116. Het volume ligt op 22m van het voorliggende privaat perceel met ééngezinswoning Leuvensesteenweg 267 en op +70m van de rooilijn van de Leuvensesteenweg. De afstand tot de rooilijn van de Hofstraat bedraagt 62m.

De bouwbreedte bedraagt 46m, de bouwdiepte 20m.

Het volume is afgewerkt met een plat dak en heeft een hoogte van 6,38m.

Centraal achter het volume staat een vrijstaand bijgebouw van 17,5m².

Volume 3 heeft een bebouwde oppervlakte van 876m² en is gelegen aan de oostelijke zijde van het projectgebied. De voorgevel ligt op dezelfde hoogte als volume 2. Het volume werd opgericht na het verkrijgen van vergunning B.KO/70/3921/31.

Het volume ligt op 72m van de rooilijn van de Leuvensesteenweg en op 62m van de rooilijn van de Hofstraat. De loods ligt op de achterste perceelsgrens van het perceel Hofstraat 51, alsook op de achterste perceelsgrens van Hofstraat 41. De afstand van de loods tot de woningen bedragen respectievelijk 47m en 50m.

De afstand tot de oostelijke grens van het projectgebied bedraagt 6,11m.

Het volume heeft een bouwbreedte van 43,6m en een bouwdiepte van 20m, en is afgewerkt met een plat dak met een hoogte van 5,56m.

Tegen de rechter perceelsgrens staat een vrijstaande constructie van 24m². Deze wordt afgebroken.

De bovenvermelde volumes blijven behouden en ondergaan een energetische renovatie. Er zal langs de buitenzijde van de volumes 20cm isolatie en gevelafwerking aangebracht worden.

De bebouwde oppervlakte van beide volumes blijven in de nieuwe toestand ongewijzigd, met uitzondering van de wijziging van het fysieke bouwvolume door aanbreng van gevelisolatie. In de nieuwe toestand zullen de bestaande volumes worden opgetrokken, zodat een volwaardige verdieping gerealiseerd wordt.

Op *volume 2* wordt nagenoeg over de volledige bebouwde oppervlakte de verdieping voorzien. Op volume 3 wordt de verdieping voorzien langs de zijde van de Leuvensesteenweg, waarbij men het nieuwe volume op 3,56m teruggetrokken voorziet t.o.v. de noordelijke gevel. Het teruggetrokken volume wordt voorzien binnen het theoretisch gabarit van 45°.

De nieuwe verdieping wordt afgewerkt met een plat dak. Gemeten van aan de westelijke zijgevel van het volume zal de eerste 25,5m een kroonlijsthoogte hebben van 8,74m, dit voor de volledige diepte van het gebouw. Nadien komt een schakering in de dakhogte en neemt de kroonlijsthoogte af met 44cm tot 8,30m. Deze hoogte blijft aangehouden tot aan de oostelijke zijgevel.

De gelijkvloerse verdieping wordt zo ingedeeld dat er van oost naar west steeds minder klanten aanwezig zullen zijn; ter hoogte van de hoofdingang van het gebouw bevindt zich het onthaal en de wachtzaal. Ook het sanitair wordt voorzien aan de inkomhal. Rond enkele administratieve bureauruimtes, worden consultatieruimtes voorzien. In totaal zullen op het gelijkvloers 26 consultatieruimtes worden voorzien, welke zich uitstrekken over de breedte van het gebouw. Naast de consultatieruimtes worden nog 3 bezoekeruimtes voorzien, 3 ruimtes voor echografieën, een labo (met trap naar de verdieping), een ruimte voor röntgenfoto's, een ruimte voor een CT-scanner, een ruimte voor een MRI-scanner, 8 hospitalisatieruimtes, 2 quarantaine kamers, een ruimte voor kooien, twee technische lokalen, een kuislokaal, een ruimte voor leveringen en een berging. Centraal in volume 2 komt een tweede inkomhal die toegang geeft tot de lift en traphal naar de verdieping en uitgeeft op de ruimte voor de leveringen.

Op de eerste verdieping worden 8 operatiezalen voorzien, een wasruimte, twee ontwaakruimtes, drie detartratieruimtes, een berging, een (kleine) vergaderzaal, 4 slaapunits voor het personeel, twee lockerruimtes, twee kleedkamers met douchecellen, een sanitaire ruimte, de traphal die naar de gelijkvloerse verdieping leidt, een refter met aansluitend een ruime keuken, een drankberging en een polyvalente ruimte van 360m² voor een maximum capaciteit van 200 à 300 deelnemers, met aansluitend een berging. De ruimte zal tijdens de kantooruren ingezet worden als vergaderzaal of congres-of opleidingsruimte met een maximum van 100 personen. Buiten de kantooruren en maatgevende spitsuren wordt de ruimte polyvalent gebruikt voor grotere evenementen met een maximum van 300 personen.

Volgende inschatting van het gebruik wordt meegegeven:

- 10 avondopleidingen per jaar met dierenartsen, assistenten, etc, met een aanwezigheid van 80-120 personen buiten de kantooruren.
- 10 testopstellingen voor apparatuur per jaar. Vermoedelijk een 50-tal bezoekers doorheen de dag/avond.
- 8 etentjes met collega's en hun familie per jaar. Vermoedelijk 150-200 personen buiten de openingsuren.
- 5 activiteiten door verenigingen per jaar. Tussen 50-300 personen buiten de kantooruren.
- 5 culturele avonden per jaar. Tussen 60-300 personen buiten de kantooruren.

Aan de noordwestelijke gevel worden drie stalen buitentrappen voorzien, welke dienst zullen doen als nooduitgang.

2. De verbouwing en functiewijziging van een bestaande loods naar één woongelegenheid

De functiewijziging van een bestaande loods naar een ééngezinswoning heeft betrekking op *volume 1*, zoals hierboven beschreven. Het grootste deel van het volume werd gerealiseerd na het verkrijgen vergunning B.KO/65/3921/17. Nadien werd vergunning B.KO/78/211 verkregen voor de uitbreiding van het volume.

De linker zijgevel van het volume is opgericht op de westelijke perceelsgrens, de rechter zijgevel tegen *volume 2*. Verder ligt het volume op 13,12m van de voorliggende perceelsgrens met Leuvensesteenweg 265, op 7,05m van de achterste perceelsgrens met Hofstraat 69 en 73.

Het volume is opgericht in een L-vorm en heeft een bebouwde oppervlakte van 405m² en betreft uitsluitend een gelijkvloerse verdieping. De maximale breedte bedraagt 22m, de maximale diepte 23,29m.

De bestaande kroonlijsthoogte van het plat dak is 3,67m.

Het volume wordt behouden. Er zijn geen wijzigingen aan de diepte en breedte. Er worden geen uitbreidingen voorzien, met uitzondering van een beperkte dakuitbreiding aan de westelijke zijde en de wijziging van het fysieke volume door de aanbreng van 20cm gevelisolatie en -bekleding.

De kroonlijsthoogte van het gebouw blijft ongewijzigd, met uitzondering van de realisatie van een afhellend dak richting de westelijke perceelsgrens. De dakuitsprong wordt voorzien voor een diepte van 9m, waarna het dak haar originele hoogte herneemt. De maximale kroonlijsthoogte van de uitsprong bedraagt 82cm hoger dan de originele hoogte, zijnde 4,49m, om nadien af te hellen naar de originele dakhoogte ter hoogte van de perceelsgrens.

De gelijkvloerse verdieping bestaat uit een inkomhal, een leefruimte met open keuken, 4 slaapkamers, een bureauruimte, twee badkamers, een dressing, een sportruimte, een berging en een ontspanningsruimte. Aansluitend aan de leefruimte wordt een terrasverharding van 24m² voorzien. De woning is toegankelijk via een minimaal tuinpad dat aansluit op de parkeerharding van de dierenartsenpraktijk. Het tuinpad leidt ook naar de nieuw te bouwen garage. Naast de garage wordt een bovengrondse infiltratievoorziening aangelegd.

3. Het oprichten van een garage horende bij de woongelegenheid

In het midden van *volume 2*, tegen de gevel uitgevend op de Leuvensesteenweg, zal haaks op het volume een garage opgericht worden.

De garage is een volledig nieuw volume en heeft een bebouwde oppervlakte van 124,5m². De breedte van de constructie bedraagt 8,34m, de diepte 14,93m. De garage zal bestaan uit een enkele bouwlaag, afgewerkt met een plat dak. De kroonlijsthoogte bedraagt 3m.

In de garagegevel die uitgeeft op de parking, worden twee sectionaalpoorten voorzien. De rechtse poort geeft uit op de afvalberging waar ook de praktijk gebruik van zal maken. De linkse poort zal toegang verlenen tot de grootste ruimte in het volume, met plaats om twee wagens te stallen en ruimte voor 6+ fietsen.

In het nieuwe volume wordt ook een tuinberging voorzien, welke toegankelijk is via een deur in de linker gevel.

4. De heraanleg van niet-overdekte verhardingen

Tussen de bestaande volumes en de Leuvensesteenweg is het volledige projectgebied aangelegd met betonverharding. Deze verharding zal grotendeels heraanlegd worden in de nieuwe toestand.

Voor volumes 1 en 2, tot aan de nieuwe garage, zal 793m² ingegroend worden, dit op een totale oppervlakte van 877m².

Voorbij de nieuwe garage wordt de bestaande verharding heraangelegd tot een gestructureerde parking voor het cliënteel van de dierenartsenpraktijk, alsook voor bezoekers van het handelscentrum van Kortenberg. Er worden in totaliteit 107 parkeerplaatsen voorzien, waarvan 4 plaatsen die uitgerust zijn met een laadpaal en 8 parkeerplaatsen voor personen met een verminderde mobiliteit (2 plaatsen worden aan de Leuvensesteenweg voorzien voor bezoekers van het winkelcentrum, de overige 6 aan de hoofdingang van de dierenartsenpraktijk).

De parkeerplaatsen hebben een diepte van 5m en een breedte van 2,75m. De buitenmaatse parkeerplaatsen voor personen met verminderde mobiliteit zijn 3,5m breed.

Centraal op de parking worden twee parkeereilanden voorzien, met een groenstrook die weerszijden van elkaar scheiden. In deze groenstroken worden bomen aangeplant. De parkeerplaatsen zelf worden voorzien van grasdallen, de wegenis van de parking in waterdoorlatende klinkerverharding.

Er worden eveneens 30 fietsenstalplaatsen (waarvan 6 voor buitenmaatse fietsen) voorzien aan de ingang van de dierenartsenpraktijk.

Er worden twee ontsluitingen voorzien. De ontsluitingen gebeuren uitsluitend op de Leuvensesteenweg. Centraal op het projectperceel voorziet men de toe- en uitgang met baren voor het gemotoriseerd verkeer. Rechts van de in- en uitrit van het gemotoriseerd verkeer, wordt een opening voorzien die het traag verkeer naar de steenweg ontsluit.

De scheiding van de parking wordt ter hoogte van de rooilijn en het linker buurperceel voorzien van een haag met draadafsluiting met een hoogte van 1,20m aan de rooilijn en 1,80m aan de scheiding met het buurperceel.

Ter hoogte van de rechter perceelsgrens wordt een bufferstrook voorzien. In deze bufferstrook wordt eveneens de bovengrondse infiltratievoorziening aangelegd.

De groenzone loopt door tot aan de Leuvensesteenweg, waar deze aan de rechter zijde van het projectperceel over een breedte van 27m en een diepte van 12m de parking scheidt van de steenweg.

5. Het oprichten van een hoogspanningscabine

De aanvraag voorziet de oprichting van een hoogspanningscabine ter hoogte van de rooilijn met de Leuvensesteenweg.

De hoogspanningscabine zal opgericht worden op 2m van de rooilijn, en op 1,88 van de linker perceelsgrens. De constructie heeft een oppervlakte van 18m², met een bouwbreedte van 2,7m en een diepte van 6,66m.

De HS-cabine wordt afgewerkt met een plat dak en heeft een kroonlijsthoogte van 2,81m.

De vloerplas wordt 17cm boven het maaiveld voorzien. De cabine wordt voorzien van een kruipkelder.

6. Het vellen van bomen

Er worden 19 bomen op het projectperceel gekapt. Slechts één daarvan voldoet niet aan de voorwaarden zoals bepaald in artikel 6.1, 1° van het Besluit van de Vlaamse Regering tot bepaling van handelingen waarvoor geen omgevingsvergunning nodig is. Met voorliggende omgevingsvergunningsaanvraag wordt de kap van de boom aangevraagd.

De boom in kwestie staat aangeplant achter *volume 1* en heeft een stamomtrek van 125cm.

In de nieuwe toestand worden 12 bomen aangeplant, verspreid over de parking. In de groenzone tussen het gebouw en de woningen aan de Hofstraat, worden 9 bomen aangeplant. Het projectgebied wordt grotendeels omzoomd door een haag.

7. Ingedeelde inrichtingen

- **Rubriek 3.4.1° a): NIEUW:** het, zonder behandeling in een afvalwaterzuiveringsinstallatie, lozen van bedrijfsafvalwater dat al of niet een of meer van de gevaarlijke stoffen, vermeld in bijlage 2C, bevat in concentraties die hoger zijn dan de indelingscriteria, vermeld in de kolom "indelingscriterium GS (gevaarlijke stoffen)" van artikel 3 van bijlage 2.3.1 van dit besluit, met een debiet:
1° tot en met 2m³/h: a) als het bedrijfswater geen hogere concentratie van gevaarlijke stoffen dan de voormelde concentraties bevat. (*klasse 3*)
- **Rubriek 9.9.1°: NIEUW:** inrichtingen waarin honden worden gehouden, inrichtingen voor het africhten van honden, hondenkennels en dergelijke:
1° 5 tot en met 10 volwassen dieren. (*klasse 3*)

- **Rubriek 16.3.2° a): NIEUW:** inrichtingen voor het fysisch behandelen van gassen (samenpersen – ontspannen): 2° koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen, airconditioninginstallaties, en andere installaties voor het fysisch behandelen van gassen, met uitzondering van inrichtingen die ingedeeld zijn in rubriek 16.9 c) met een geïnstalleerde totale drijfkracht van: a) 5kW tot en met 200kW. (klasse 3)
- **Rubriek 17.4: NIEUW:** opslagplaatsen voor gevaarlijke vloeistoffen en vaste stoffen, met uitzondering van de opslagplaatsen, vermeld in rubriek 48, en producten, gekenmerkt door gevarenpictogram GHS01, in verpakkingen met een inhoudsvermogen van maximaal 30 liter of 30 kilogram, voor zover de maximale opslag begrepen is tussen 50 kg of 50 l en 5000 kg of 5000 l. (klasse 3)
- **Rubriek 24.4: NIEUW:** laboratoria waar geen afvalwater, eigen aan de laboratoriumtechnieken, gegenereerd wordt (klasse 3)

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 projectgebied maakt geen deel uit van een niet-vervallen, goedgekeurde verkaveling.

De aanvraag wordt afgetoetst aan de voorschriften van de gewestplanbestemming, de voorschriften van de visienota kernversterking als beleidsmatig gewenste ontwikkeling, alsook de goede ruimtelijke ordening.

De aanvraag is niet strijdig met de voorschriften van de gewestplanbestemming.

De aanvraag is gelegen in zones "dorpskern type 2" en "dorpskern type 1 - doortocht" volgens de visienota kernversterking als BGO.

De aanvraag heeft gedeeltelijk betrekking op een functiewijziging van een opslagplaats naar een ééngezinwoning. De functiewijziging wordt voorzien binnen de bestaande volumes van de opslagplaats, met uitzondering van een nieuwe dakuitsprong. Het nieuw gecreëerde volume voldoet aan de voorschriften van de BGO voor het oprichten van een ééngezinwoning.

De voorschriften die betrekking hebben op "parkeren" worden besproken in het aspect *mobiliteit*.

Verder is de aanvraag niet strijdig met de voorschriften van de visienota kernversterking, gezien de voorschriften uit de visienota betrekking hebben op één- en meergezinwoningen. De realisatie van een nieuw volume voor de functie "vrij beroep" is niet gekaderd in de vorm van voorschriften in de visienota. Dit deel van de aanvraag zal afgetoetst worden aan de algemene goede ruimtelijke ordening:

Schaal – Ruimtegebruik en Dichtheid

1. De verbouwing en functiewijziging van een bestaande loods naar een dierenartsenpraktijk

De functiewijziging betreft het hergebruik van de bestaande volumes, waardoor dit geen impact met zich meebrengt op vlak van schaal en ruimtegebruik. Er wordt geen bijkomende bebouwde oppervlakte gecreëerd om deze functiewijziging te realiseren. Er wordt bovenop het bestaande volume een nieuw volume geplaatst. Dit getuigt van een efficiënt ruimtegebruik.

De schaal en het ruimtegebruik van dit deel van de aanvraag is aanvaardbaar.

2. De verbouwing en functiewijziging van een bestaande loods naar één woongelegenheden

Het bestaande volume blijft behouden. De functiewijziging wordt voorzien binnen dit volume. Er wordt een kleine uitbreiding voorzien van het dakvolume.

Gezien de schaal en het ruimtegebruik nagenoeg ongewijzigd blijven, is dit deel van de aanvraag aanvaardbaar op vlak van schaal en ruimtegebruik.

3. Het oprichten van een garage horende bij de woongelegenheid

De hoogte van de constructie blijft beperkt tot 3m. Binnen het volume worden 2 autostaanplaatsen voorzien en fietsparkeerplaatsen, alsook een tuinberging en een afvalberging. De ruimtes worden niet groter voorzien dan noodzakelijk.

Overwegende de beperkte hoogte, de schaal van de constructie t.o.v. het projectperceel, alsook de afstand tot de dichtstbijzijnde perceelsgrens van 5,83m, kan de garage naar schaal en ruimtegebruik aanvaard worden.

4. De heraanleg van niet-overdekte verhardingen

In de bestaande toestand is het volledige projectperceel tussen de bouwvolumes en de Leuvensesteenweg verhard met niet-overdekte, niet-waterdoorlatende verhardingen in beton. In de nieuwe toestand voorziet men aanzienlijke oppervlaktes die onthard zullen worden, gecombineerd met het vervangen van bestaande verharding naar waterdoorlatende verharding en de aanleg van de parkeerplaatsen in grasdallen.

Er worden meer parkeerplaatsen voorzien dan in de mobiliteitstoets, wat op vlak van schaal en ruimtegebruik meer verharding met zich meebrengt dan strikt noodzakelijk zou zijn. De aanvrager stelt voor dat 70% van de parkeerplaatsen dubbel gebruikt kunnen worden door het cliënteel van de dierenartsenpraktijk en voor de bezoekers van Kortenbergcentrum(handelscentrum).

Echter is de schaal van de verharding verantwoordbaar om volgende redenen;

- De aanvraag voorziet de openstelling van gedeelte van de parkeerplaatsen (70%). De parking zal gedeeld gebruikt worden door zowel cliënteel van de dierenartsenpraktijk, als de bezoekers van het handelscentrum. Het gedeeld gebruik getuigt van een efficiënt ruimtegebruik en wordt opgelegd als voorwaarde. Bij een latere ontwikkeling op de site zullen extra parkeerplaatsen moeten voorzien worden overeenkomstig de voorwaarden die dan van toepassing zijn en zullen de parkeerplaatsen die nu deel uitmaken van deze aanvraag niet aangewend kunnen worden om het parkeergebeuren van toekomstige aanvragen op te vangen.
- In overweging nemende het advies van AWW: met oog op de heraanleg van de N2, houdt het Agentschap rekening met een reductie van het beschikbare aantal parkeerplaatsen langsheen de Leuvensesteenweg. Het overaanbod zou deze reductie (gedeeltelijk) kunnen opvangen, en de functie als randparking kunnen vervullen.
- Gelet op het bovenstaande is de verhardingsgraad aanvaardbaar en wordt de aanleg en openstelling als parking voor dubbel gebruik, zijnde enerzijds voor het cliënteel van de praktijk en anderzijds voor de bezoekers van het handelscentrum als voorwaarde opgelegd.
- Er wordt aanzienlijk onthard op het projectgebied. Dit is een positieve verandering.

Overwegende bovenstaande beoordeling, is de heraanleg van de niet-overdekte verhardingen zowel naar schaal als ruimtegebruik aanvaardbaar.

5. Het oprichten van een hoogspanningscabine

De morfologie van de hoogspanningscabine beperkt zich tot het hoofd noodzakelijke binnen de context van dergelijke functie.

Mits rekening te houden met de gestelde voorwaarden in het advies van Fluvius, is de aanvraag op vlak van schaal en ruimtegebruik aanvaardbaar.

6. Het vellen van bomen

Er kunnen geen opmerkingen gemaakt worden inzake schaal en ruimtegebruik.

Visueel-Vormelijk

1. De verbouwing en functiewijziging van een bestaande loods naar een dierenartsenpraktijk

De bestaande gevels van de loods zijn afgewerkt met een rood genuanceerde gevelsteen. De loods ondergaat een energetische renovatie. De voorgevel, uitgevend op de Leuvensesteenweg, wordt afgewerkt met een grijs genuanceerde gevelsteen in een verticaal metselverband. De volledige achtergevel en zijgevels worden voorzien in donkergrijs plaatmateriaal met verticale belijning. Tegen voornoemde gevels wordt eveneens een gevelplint voorzien van 1,1m en zal vervaardigd zijn uit beton (lichtgrijs). Tegen de achtergevel worden enkele noodtrappen geplaatst. Het buitenschrijnwerk zal bestaan uit donkergrijze aluminium frames.

Technische installaties en zonnepanelen die op het dak worden voorzien dienen beperkt te blijven tot een hoogte van 1 meter om zo de impact op de omgeving te beperken.

De realisatie van een bijkomende verdieping op de bestaande volumes vormen een impact op het visueel aspect van de directe omgeving. Richting de Leuvensesteenweg zal de ophoging een beperkte negatieve impact hebben, mede door de diepe inplanting van de volumes t.o.v. de rooilijn. De afstand tot de bebouwing, en in het verlengde tot de perceelsgrenzen van deze bebouwing, langs de Hofstraat is minder dan die tot de rooilijn. De impact zal hier groter zijn op visueel vlak. In de zone langs de Leuvensesteenweg voorziet men 8 zomerlindes, alsook hagen langs de perceelsgrenzen en lage groenaanplantingen. Deze zullen een stammaat dienen te hebben van minstens 18-20.

De groenvoorzieningen op de parking langs de Leuvensesteenweg zullen voor een zachtere visuele indruk zorgen, die de verhardingen en de aanzienlijke gevelbreedte van de volumes breken. Ten opzichte van de bestaande toestand, een zeer gesloten en gebetonneerde projectomgeving, zal dit een aanzienlijke verbetering zijn.

De groenvoorzieningen richting de Hofstraat zijn zeer belangrijk om de te realiseren volumes op visueel-vormelijk vlak te breken voor de directe omgeving langs de Hofstraat. Op het inplantingsplan werden verschillende bomen ingetekend. Dit is echter onvoldoende om als volwaardig groenscherm te kunnen aanzien en om de gebouwen te bufferen voor de buurt. Er dient een kwalitatief groenscherm aangeplant te worden in de aangeduide zone op het inplantingsplan in de bijlage van deze vergunning. In de tuinzones ten noorden van de gebouwen dienen nog extra hoogstammen (zoals aangeduid op het plan) met een stammaat van minstens 18-20 voorzien te worden zodat deze in combinatie met de voorgestelde haag en fruitbomen zullen zorgen voor een groenbuffer voor de buurt. De afstanden van de aanplanting dienen te gebeuren volgens de vigerende normen zoals bepaald in het Nieuw Burgerlijk Wetboek.

Mits rekening te houden met de opgelegde voorwaarde, kan dit deel van de aanvraag op visueel-vormelijk vlak aanvaard worden.

2. De verbouwing en functiewijziging van een bestaande loods naar één woongelegenheid

De bestaande gevels van de loods zijn afgewerkt met een rood genuanceerde gevelsteen, alsook met een gecementeerde afwerkingslaag.

De nieuwe gevels worden hoofdzakelijk afgewerkt met plaatmateriaal in een donkergrijze kleur. Enkel de voorgevel wordt voorzien van een grijs genuanceerde gevelsteen in horizontaal metselverband. Veel van de gevels worden voorzien van glaspartijen. Het buitenschrijnwerk wordt voorzien in een donkergrijze aluminium frame.

Buiten de gebruikte materialen en de toevoeging van de raampartijen, zal op visueel-vormelijk vlak weinig gewijzigd worden. De visuele impact van het volume blijft nagenoeg ongewijzigd. De aanzienlijke ontharding van het voorliggende terrein is een positieve wijziging van het visueel-vormelijke uitzicht. Dit deel van de aanvraag kan op visueel-vormelijk vlak aanvaard worden.

3. Het oprichten van een garage horende bij de woongelegenheid

De gevels van de garageconstructie worden afgewerkt met hetzelfde gevelplaatmateriaal als de gevels van de hoofdvolumes. Overwegende de beperkte hoogte van de constructie, alsook de aanzienlijke afstand tot de dichtstbijzijnde perceelsgrens, zal de garageconstructie een zeer beperkte visuele impact hebben op de direct naastliggende perceelsgrenzen, alsook het openbaar domein. Dit deel van de aanvraag kan op visueel-vormelijk vlak aanvaard worden.

4. De heraanleg van niet-overdekte verhardingen

In de bestaande toestand is het volledige projectgebied tussen de bestaande hoofdvolumes en de Leuvensesteenweg verhard in beton.

In de nieuwe toestand voorziet de aanvraag de heraanleg, alsook gedeeltelijke ontharding, van deze niet-overdekte verhardingen. De parkeerstroken worden aangelegd in grasdallen, de wegenis rond de parkeervakken in klinkers. Tussen de parkeerstroken worden groenstroken voorzien, waar bomen aangeplant zullen worden.

De groenvoorzieningen op de parking langs de Leuvensesteenweg zullen voor een zachtere visuele indruk zorgen, die de verhardingen en de aanzienlijke gevelbreedte van de volumes breken. Ten opzichte van de bestaande toestand, een gesloten en gebetonneerde projectomgeving, zal dit een aanzienlijke verbetering zijn.

Dit deel van de aanvraag kan op visueel-vormelijk vlak aanvaard worden.

5. Het oprichten van een hoogspanningscabine

De hoogspanningscabine wordt afgewerkt met een betongrijze crepi. Overwegende het feit dat een deel van het projectperceel zal afgestaan worden aan Fluvius ter oprichting van een bijkomende

hoogspanningscabine voor openbaar nut, zullen beide cabines op visueel-vormelijk vlak éénzelfde uitzicht en afwerking moeten hebben. Gezien deze cabine als eerste beoordeeld en vergund wordt, wordt de materiaalkeuze aanvaard.

Verder dient de visueel-vormelijkheid voldoen aan de gestelde voorwaarden in het advies van Fluvius.

6. Het vellen van bomen

Er worden 19 bomen op het projectperceel gekapt. Een overgroot deel van de te kappen bomen zijn de coniferen die langsheen de Leuvensesteenweg staan. Deze ecologisch weinig waardevolle boomsoort zal vervangen worden door nieuwe zomerlindes.

Het verwijderen van de coniferen langsheen de N2 zal zorgen voor een meer open ruimtegevoel vanop het openbaar domein, wat een wenselijke wijziging is van het visuele aspect voor de omgeving. Op visueel vlak is dit een verademing van de aanwezige lintbebouwing die zich vormt rond de winkelkern van de gemeente Kortenberg.

Zoals in punt 4 reeds aangehaald, zijn de voorziene groenaanplantingen op de parking een positieve wijziging op het visueel-vormelijk vlak en hebben ze ook op vlak van klimaatbestendigheid een positief effect om zo de hittestress te kunnen beperken.

Dit deel van de aanvraag kan op visueel-vormelijk vlak aanvaard worden.

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.

Conform de GSV dient een gebouw zonder woongelegenheden een hemelwaterput voorzien van 100 liter per afwaterende m² of dient het hergebruik aangetoond te worden. Er wordt een regenwaterput van 20.000 liter voorzien.

Het hergebruik wordt aangetoond en gemotiveerd. Rekening houdend met deze motivatie en bijhorende berekeningen, alsook het advies van Aquafin die de berekeningen aanvaard, kan de afwijking op de gewestelijke stedenbouwkundige verordening toegestaan worden.

Conform de GSV dient een ééngezinswoning met een grotere dakoppervlakte dan 200m² eveneens een volume voor de regenwaterput te voorzien van minimaal 100 liter per afwaterende m², tenzij het hergebruik aangetoond en gemotiveerd wordt. Er wordt een regenwaterput van 10.000 liter voorzien, met aansluitingen op wasmachine, wc en een dienstkraan.

Het hergebruik wordt aangetoond en gemotiveerd. Rekening houdende met het advies van Aquafin die de berekeningen aanvaard, kan de afwijking op de gewestelijke stedenbouwkundige verordening toegestaan worden.

Woning

De in rekening te brengen afwaterende oppervlakte bedraagt 498,2 m² (dakoppervlakte - 30 m² aftrek ifv hemelwaterput met hergebruik).

Er dient een infiltratievoorziening te worden geplaatst met een minimaal infiltratievolume van 16.440 liter en een minimale infiltratieoppervlakte van 40 m².

Er wordt een bovengrondse infiltratievoorziening voorzien met een volume van 16.800 liter (tot aan maaiveld) en een infiltratieoppervlakte van 56 m². De diepte van de wadi wordt beperkt tot 0,50 m-mv. De dimensionering van de infiltratievoorziening is conform de GSV.

Praktijk

De in rekening te brengen afwaterende oppervlakte bedraagt 1.598 m² (dakoppervlakte - 239 m² aftrek ifv hemelwaterput met hoger hergebruik).

Er dient een infiltratievoorziening te worden geplaatst met een minimaal infiltratievolume van 52.734 liter en een minimale infiltratieoppervlakte van 128 m².

Er wordt een bovengrondse infiltratievoorziening voorzien met een volume van 53.100 liter (tot aan maaiveld) en een infiltratieoppervlakte van 177 m². De diepte van de wadi wordt beperkt tot 0,50 m-mv. De dimensionering van de infiltratievoorziening is conform de GSV.

Parking

De parking wordt waterdoorlatend aangelegd wat positief is en het water op eigen terrein zal infiltreren, maar om extra wateropvang te kunnen voorzien dienen de groenzones langs de parkeerzones 10-20cm lager aangelegd te worden.

De aanvraag kan op vlak van de watertoets aanvaard worden, mits rekening te houden met het advies van Aquafin.

Mobiliteitsaspect

Advies van de gemeentelijke dienst mobiliteit wordt toegevoegd als bijlage aan de beslissing.

De conclusie van het advies luidt als volgt:

Ongunstig advies, want :

- De parkeercapaciteit (107) voor wagens voldoet niet aan de parkeernorm (116) zoals vastgelegd door de gemeente Kortenberg gegeven het totaal aantal bedrijfsoppervlakte (3875m²). De aanvraag moet op zijn minst voldoen aan de parkeernorm. Zie parkeerbehoefte volgens parkeernorm.
 - Als men een parkeernorm van 116 oplegt, zijn maximaal 223 personen toegelaten in de polyvalente ruimte conform de berekende parkeerbehoefte, en dus geen 300 zoals in de aanvraag wordt gesteld.
 - Bij dit aantal deelnemers (223) is gedeeld gebruik van de parking niet mogelijk want alle 116 parkeerplaatsen zouden bezet zijn volgens de berekende parkeerbehoefte.
- De parkeercapaciteit (107) voor wagens voldoet niet aan de (herberekende) parkeerbehoefte (156 à 213) bij maximale bezetting (300 personen) van de polyvalente ruimte buiten de kantooruren.
- Gedeeld gebruik van de parking is wenselijk gegeven de multifunctionaliteit van de site, de ligging in het centrum, de mogelijkheden tot combimobiliteit en de potentiële vermindering van het bestaand aantal publieke parkeerplaatsen op de N2 bij een toekomstige heraanleg. Echter, gedeeld gebruik is – na herberekening van de parkeerbehoefte - niet mogelijk als de polyvalente ruimte wordt gebruikt, en dit zowel tijdens (max. 100 personen volgens aanvrager) als buiten de kantooruren (max. 300 personen). Er zijn derhalve geen garanties dat buurtbewoners of centrumbezoekers ten alle tijden gebruik kunnen maken van een (beperkt) aantal parkeerplaatsen. Zie samenvatting parkeerbalans auto
- De verkeersgeneratie voor evenementen in de polyvalente ruimte (100 tot 300 personen) werd niet berekend. Evenementen van zo een omvang genereren extra verkeershinder en parkeerdruk aan de Leuvensesteenweg, die reeds verzadigd is. Bovendien zijn er onvoldoende flankerende maatregelen opgenomen in de aanvraag om autogebruik te ontraden.

Het college beslist om af te wijken van het advies van de dienst mobiliteit. De polyvalente zaal mag gebruikt worden onder de voorwaarde dat deze enkel gebruikt wordt voor functies die bedrijfsgerelateerd zijn, met een maximum capaciteit van 205 personen buiten de openingsuren van het bedrijf en maximum 113 personen tijdens de openingsuren van het bedrijf (weekdagen tussen 9u – 20u en zaterdag tussen 9u – 13u, conform de website).

Bijkomend beslist het college dat 70% van de parkeerplaatsen opengesteld moeten worden voor gedeeld gebruik zolang er geen samenwerkingsovereenkomst met de gemeente afgesloten is.

MER-screening

Conform bijlage 3 van het MER-besluit, diende een MER-screeningsnota worden opgemaakt.

Voor het aspect *mobilititeit* wordt verwezen naar de beoordeling hierboven.

Voor het aspect *geluid of trillingen* wordt volgende motivering toegevoegd: "het project heeft geen effecten op vlak van geluid of trilling, waardoor mogelijke invloeden ontstaan op het milieu of de menselijke gezondheid.

Enkel tijdens de bouwfase kunnen er effecten ontstaan die onlosmakelijk verbonden zijn aan het bouwen van constructies. Deze hinder is echter beperkt in omvang en vooral beperkt in tijd (grond- en ruwbouwwerken). Er zal bij de werkzaamheden ter uitvoering van het uitsluitend worden gewerkt met deskundige aannemers die voldoende zijn uitgerust om de werken terdege uit te voeren en daardoor hinder op de omgeving tot een minimum te beperken."

Er werd bijkomend een veiligheids- en gezondheidsplan toegevoegd aan de aanvraag ter staving van te nemen milderende maatregelen.

Overwegende het feit dat *geluid en trillingen* slechts tijdelijk van aard zijn gedurende de werkzaamheden en verbouwwerken, kan gesteld worden dat dit geen blijvende schadelijke effecten zal hebben voor de directe omgeving.

Voor het aspect *biodiversiteit* zullen de stedenbouwkundige handelingen geen negatieve impact hebben op de biodiversiteit, gezien de bestaande situatie reeds grotendeels bebouwd en verhard is. De handelingen zullen geen bijkomende negatieve impact hebben. Bijkomend werd de impactscore berekend op vlak van stikstof. Op basis van bijgevoegd document blijft de impactscore onder de grens van 1%, waardoor geen passende beoordeling nodig is. Er zijn geen belangrijke negatieve gevolgen te verwachten inzake de biodiversiteit.

Voor het aspect *zware ongevallen of rampen* wordt toegelicht dat tijdens de uitvoering van het project effecten kunnen ontstaan die verbonden zijn aan de werf, zoals uitbraak van brand of andere ongevallen. In dit kader werd een veiligheids- en gezondheidsplan opgemaakt. Tijdens de exploitatie van het voorliggende programma kunnen eveneens ongevallen gebeuren, zoals het uitbreken van brand. In dit kader werd het advies van de brandweer gevraagd, zodoende het project conform de wettelijke bepalingen wordt uitgevoerd.

Er kan in alle redelijkheid worden gesteld dat de nodige maatregelen worden genomen om zowel op het projectperceel als naar de directe omgeving de risico's te minimaliseren.

Hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen.

De inplanting van het volume is een bestaande toestand. De afstanden tot de perceelsgrenzen blijven ongewijzigd. Bij de oprichting van het volume op de eerste verdieping werd rekening gehouden met de afstanden tot de zakelijke perceelsgrenzen, met name een teruggetrokken volume aan de perceelsgrenzen waar het bestaande volume reeds aan grenst, om zo de hinder van het nieuwe volume te beperken. Er wordt opgelegd een kwalitatieve groenbuffer te voorzien tussen de woningen in de Hofstraat en het projectgebouw. Hiermee wordt de visuele hinder van het project geminimaliseerd, alsook zal het gebruiksgenot van de tuinen die uitgeven op het project maximaal gevrijwaard blijven. Bijkomend wordt geoordeeld dat de afstand tot de bestaande bebouwing aan de Hofstraat voldoende ruim is om belangrijke hinder te vermijden. Onder huidige normen zullen de woningen over het algemeen niet dieper komen dan 21m (6m achteruitbouwstrook en 15m bouwdiepte op de gelijkvloerse verdieping).

Met betrekking tot de parking, wordt een groenbuffer voorzien aan de oostelijke perceelsgrens om hinder te minimaliseren.

In alle redelijkheid kan aangenomen worden dat de hinder, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid van de directe omgeving niet geschaad zal worden.

Conclusie: gunstig met voorwaarden

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

1. De heraanleg van de parking maakt onlosmakelijk deel uit van de aanvraag en dient te worden aangelegd zoals voorgesteld.
2. De ingetekende en voorgestelde groenzones te voorzien van inheems plantgoed. Daar waar bomen op het inplantingsplan worden voorzien, dienen ook effectief bomen te worden aangeplant, met minimaal de voorgestelde stammaat.
Bomen moeten inheems zijn, de aanvrager geeft aan dat de voorkeur uitgaat naar zomerlinde, de boomsoorten moet standplaats geschikt zijn. Boomroosters kunnen helpen om de wortels van de bomen te doen groeien én de bestrating te beschermen. De minimale plantmaat die gehanteerd moet worden is 18/20.
3. Alle groenaanplantingen, zoals opgenomen in de aanvraag, maken onlosmakelijk deel uit van de aanvraag en het afleveren van deze vergunning.
4. Er dient een kwalitatief groenscherm aangeplant te worden in de aangeduide zone op het inplantingsplan in de bijlage van deze vergunning. In de tuinzones ten noorden van de

- gebouwen dienen nog extra hoogstammen (zoals aangeduid op het plan) met een stammaat van minstens 18/20 voorzien te worden zodat deze in combinatie met de voorgestelde haag en fruitbomen zullen zorgen voor een groenbuffer voor de buurt.
5. Nadat de bomen aangeplant zijn dient er via "verstuur een bericht" een foto opgeladen worden in het omgevingsloket.
 6. De aanvrager neemt alle nodige voorzorgsmaatregelen om de nieuwe aanplanting te laten slagen. Dit houdt o.a. in het gebruik van een steunpaal of wortelverankering, zo nodig het aanbrengen van een bescherming tegen wild- en/of veelvraat en het voorzien van bewatering. Deze voorzorgsmaatregelen gelden ook voor de groenaanplantingen aan de Leuvensesteenweg. Bij het afsterven van groenaanplantingen dienen binnen het plantseizoen nieuwe aanplanten aangeplant te worden.
 7. De groenzones langs de parkeerzones dienen 10-20cm lager aangelegd te worden om voor extra wateropvang te zorgen.
 8. De groenaanplantingen dienen uiterlijk uitgevoerd te worden binnen het plantseizoen volgend op de aanleg van de parking.
 9. De hoogte van de haag bij de uitrit dient beperkt te worden tot 1meter.
 10. De niet-overdekte verhardingen dienen in waterdoorlatende materialen (grasdallen) aangelegd te worden, alsook de onderfundering die gebruikt zal worden. De parkeerplaatsen voor personen met een verminderde mobiliteit dienen vlak, aaneengesloten en in slipvrij (rolstoelgebruiker) materiaal aangelegd worden.
 11. 70% van de parkeerplaatsen moet opengesteld worden voor gedeeld gebruik met een maximaal tarief van 1euro per uur, zolang er geen samenwerkingsovereenkomst met de gemeente is afgesloten.
 12. Bij een latere ontwikkeling op de site zullen de parkeerplaatsen die nu deel uitmaken van deze aanvraag niet aangewend kunnen worden om het parkeergebeuren van toekomstige ontwikkelingen op te vangen en zal elke nieuwe ontwikkeling minimaal moeten voldoen aan de voorwaarden die op het moment van de aanvraag van toepassing zijn of als hierover in de samenwerkingsovereenkomst iets vastgelegd is kan hier een andere regeling voor getroffen worden.
 13. De aanvrager dient aan de ingang van de parking de tarieven weer te geven als ook signalisatie aan te brengen die er op wijst dat deze parking ook gebruikt kan worden als gedeelde parking voor de bezoekers van het handelscentrum.
 14. Wanneer een bijeenkomst wordt georganiseerd waar meer mensen aanwezig zullen zijn dan er parkeerplaatsen zijn op de projectsite, dient maximaal ingezet te worden op carpoolen én de verplichte inzet van een shuttlebus.
 15. Wanneer er evenwel gegraven, onthard of bemaald moet worden voor het installeren van de inrichting of de exploitatie ervan, dient dit afgestemd te worden met de erkend bodemsaneringsdeskundige die de bodemsanering opvolgt.
 16. Het verslag van de bodemsanering dient na de uitvoering van de sanering via het omgevingsloket "via verstuur een bericht" overgemaakt te worden.
 17. Het bedrijfsafvalwater en het huishoudelijk afvalwater dienen gescheiden aangeboden te worden aan de rioollijn.
 18. Technische installaties en zonnepanelen die op het dak worden voorzien dienen beperkt te blijven tot een hoogte van 1meter, m.u.v. de in de aanvraag vermelde technische installaties. Wenst men toch hoger te gaan zal hiervoor een afzonderlijke omgevingsvergunning aangevraagd dienen te worden.
 19. De adviezen van de AWW, Aquafin, Fluvius, OVAM, INTER en de brandweer te respecteren.
 20. De polyvalente zaal kan gebruikt worden als een vergaderzaal voor de dierenartsen gelinkt aan de praktijk (met een maximum capaciteit van 205 personen buiten de openingsuren van het bedrijf en maximum 113 personen tijdens de openingsuren van het bedrijf (wekdagen tussen 9u – 20u en zaterdag tussen 9u – 13u, conform de website) en bijkomend ook voor de volgende activiteiten en beperkt tot dit aantal om zo de hinder op de omgeving te beperken, andere activiteiten dan deze hieronder zijn verboden :
 - i. 10 avondopleidingen per jaar met dierenartsen, assistenten, etc. Vermoedelijk 80-120 personen aanwezig buiten de kantooruren.
 - ii. 10 testopstellingen voor apparatuur per jaar. Vermoedelijk een 50-tal bezoekers doorheen de dag/avond.
 - iii. 8 etettes met collega's en hun familie per jaar. Vermoedelijk 150-200 personen buiten de openingsuren.
 21. Er dient rekening gehouden te worden met de archeologienota met referentienummer ID 28755 waarover het Agentschap Onroerend Erfgoed akte genomen heeft op 8 februari 2024. Bijkomend zal men ook de opgelegde voorwaarde dienen te respecteren : "Voorafgaand

aan het proefsleuvenonderzoek wordt enkel de toplaag van de verharding verwijderd. Onderliggende funderingen blijven behouden. Voor aanvang van het verwijderen van de verhardingen wordt de aangestelde erkend archeoloog op de hoogte gebracht zodat hij/zij de sloopwerken kan/kunnen opvolgen.'

Besluit

Het college van burgemeester en schepenen beslist als volgt:

Het afleveren van een voorwaardelijke vergunning voor de functiewijziging naar een dierenartsenpraktijk met volumeuitbreiding en neemt akte van de aanvraag van nieuwe klasse 3 rubrieken voor de exploitatie dit voor het perceel gelegen te Leuvensesteenweg , kadastraal bekend als afdeling 1 sectie A nrs. 58P, 58M, 59M en 60P.

Van de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit (iioa) met inrichtingsnummer 20240207-0069, met onderstaande rubrieken, wordt akte genomen.

- **Rubriek 3.4.1° a): NIEUW:** het, zonder behandeling in een afvalwaterzuiveringsinstallatie, lozen van bedrijfsafvalwater dat al of niet een of meer van de gevaarlijke stoffen, vermeld in bijlage 2C, bevat in concentraties die hoger zijn dan de indelingscriteria, vermeld in de kolom "indelingscriterium GS (gevaarlijke stoffen)" van artikel 3 van bijlage 2.3.1 van dit besluit, met een debiet: 1° tot en met 2m³/h: a) als het bedrijfswater geen hogere concentratie van gevaarlijke stoffen dan de voormelde concentraties bevat. *(klasse 3)*
- **Rubriek 9.9.1°: NIEUW:** inrichtingen waarin honden worden gehouden, inrichtingen voor het africhten van honden, hondenkennels en dergelijke: 1° 5 tot en met 10 volwassen dieren. *(klasse 3)*
- **Rubriek 16.3.2° a): NIEUW:** inrichtingen voor het fysisch behandelen van gassen (samenpersen – ontspannen): 2° koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen, airconditioninginstallaties, en andere installaties voor het fysisch behandelen van gassen, met uitzondering van inrichtingen die ingedeeld zijn in rubriek 16.9 c) met een geïnstalleerde totale drijfkracht van: a) 5kW tot en met 200kW. *(klasse 3)*
- **Rubriek 17.4: NIEUW:** opslagplaatsen voor gevaarlijke vloeistoffen en vaste stoffen, met uitzondering van de opslagplaatsen, vermeld in rubriek 48, en producten, gekenmerkt door gevarenpictogram GHS01, in verpakkingen met een inhoudsvermogen van maximaal 30 liter of 30 kilogram, voor zover de maximale opslag begrepen is tussen 50 kg of 50 l en 5000 kg of 5000 l. *(klasse 3)*
- **Rubriek 24.4: NIEUW:** laboratoria waar geen afvalwater, eigen aan de laboratoriumtechnieken, gegenereerd wordt *(klasse 3)*

De volgende specifieke voorwaarden/lasten worden opgelegd:

1. De heraanleg van de parking maakt onlosmakelijk deel uit van de aanvraag en dient te worden aangelegd zoals voorgesteld.
2. De ingetekende en voorgestelde groenzones te voorzien van inheems plantgoed. Daar waar bomen op het inplantingsplan worden voorzien, dienen ook effectief bomen te worden aangeplant, met minimaal de voorgestelde stammaat. Bomen moeten inheems zijn, de aanvrager geeft aan dat de voorkeur uitgaat naar zomerlinde, de boomsoorten moet standplaats geschikt zijn. Boomroosters kunnen helpen om de wortels van de bomen te doen groeien én de bestrating te beschermen. De minimale plantmaat die gehanteerd moet worden is 18/20.
3. Alle groenaanplantingen, zoals opgenomen in de aanvraag, maken onlosmakelijk deel uit van de aanvraag en het afleveren van deze vergunning.
4. Er dient een kwalitatief groenscherm aangeplant te worden in de aangeduide zone op het inplantingsplan in de bijlage van deze vergunning. In de tuinzones ten noorden van de gebouwen dienen nog extra hoogstammen (zoals aangeduid op het plan) met een stammaat van minstens 18/20 voorzien te worden zodat deze in combinatie met de voorgestelde haag en fruitbomen zullen zorgen voor een groenbuffer voor de buurt.
5. Nadat de bomen aangeplant zijn dient er via "verstuur een bericht" een foto opgeladen worden in het omgevingsloket.
6. De aanvrager neemt alle nodige voorzorgsmaatregelen om de nieuwe aanplanting te laten slagen. Dit houdt o.a. in het gebruik van een steunpaal of wortelverankering, zo nodig het aanbrengen van een bescherming tegen wild- en/of veelvraat en het voorzien van bewatering.. Deze voorzorgsmaatregelen gelden ook voor de

groenaanplantingen aan de Leuvensesteenweg. Bij het afsterven van groenaanplantingen dienen binnen het plantseizoen nieuwe aanplanten aanplantingen aangeplant te worden.

7. De groenzones langs de parkeerzones dienen 10-20cm lager aangelegd te worden om voor extra wateropvang te zorgen.
 8. De groenaanplantingen dienen uiterlijk uitgevoerd te worden binnen het plantseizoen volgend op de aanleg van de parking.
 9. De hoogte van de haag bij de uitrit dient beperkt te worden tot 1meter.
 10. De niet-overdekte verhardingen dienen in waterdoorlatende materialen (grasdallen) aangelegd te worden, alsook de onderfundering die gebruikt zal worden. De parkeerplaatsen voor personen met een verminderde mobiliteit dienen vlak, aaneengesloten en in slipvrij (rolstoelgebruiker) materiaal aangelegd worden.
 11. 70% van de parkeerplaatsen moet opengesteld worden voor gedeeld gebruik met een maximaal tarief van 1euro per uur, zolang er geen samenwerkingsovereenkomst met de gemeente is afgesloten.
 12. De aanvrager dient aan de ingang van de parking de tarieven weer te geven als ook signalisatie aan te brengen die er op wijst dat deze parking ook gebruikt kan worden als gedeelde parking voor de bezoekers van het handelscentrum.
 13. Wanneer een bijeenkomst wordt georganiseerd waar meer mensen aanwezig zullen zijn dan er parkeerplaatsen zijn op de projectsite, dient maximaal ingezet te worden op carpoolen én de verplichte inzet van een shuttlebus.
 14. Wanneer er evenwel gegraven, onthard of bemaald moet worden voor het installeren van de inrichting of de exploitatie ervan, dient dit afgestemd te worden met de erkend bodemsaneringsdeskundige die de bodemsanering opvolgt.
 15. Het verslag van de bodemsanering dient na de uitvoering van de sanering via het omgevingsloket "via verstuur een bericht" overgemaakt te worden.
 16. Het bedrijfsafvalwater en het huishoudelijk afvalwater dienen gescheiden aangeboden te worden aan de rooilijn.
 17. Technische installaties en zonnepanelen die op het dak worden voorzien dienen beperkt te blijven tot een hoogte van 1meter, m.u.v. de in de aanvraag vermelde technische installaties. Wenst men toch hoger te gaan zal hiervoor een afzonderlijke omgevingsvergunning aangevraagd dienen te worden.
 18. De adviezen van de AWV, Aquafin, Fluvius, OVAM, INTER en de brandweer te respecteren.
 19. De polyvalente zaal kan gebruikt worden als een vergaderzaal voor de dierenartsen gelinkt aan de praktijk (met een maximum capaciteit van 205 personen buiten de openingsuren van het bedrijf en maximum 113 personen tijdens de openingsuren van het bedrijf (weekdagen tussen 9u – 20u en zaterdag tussen 9u – 13u, conform de website) en bijkomend ook voor de volgende activiteiten en beperkt tot dit aantal om zo de hinder op de omgeving te beperken, andere activiteiten dan deze hieronder zijn verboden :
 - i. 10 avondopleidingen per jaar met dierenartsen, assistenten, etc. Vermoedelijk 80-120 personen aanwezig buiten de kantooruren.
 - ii. 10 testopstellingen voor apparatuur per jaar. Vermoedelijk een 50-tal bezoekers doorheen de dag/avond.
 - iii. 8 etentjes met collega's en hun familie per jaar. Vermoedelijk 150-200 personen buiten de openingsuren.
 20. Er dient rekening gehouden te worden met de archeologienota met referentienummer ID 28755 waarover het Agentschap Onroerend Erfgoed akte genomen heeft op 8 februari 2024. Bijkomend zal men ook de opgelegde voorwaarde dienen te respecteren : "Voorafgaand aan het proefsleuvenonderzoek wordt enkel de toplaag van de verharding verwijderd. Onderliggende funderingen blijven behouden. Voor aanvang van het verwijderen van de verhardingen wordt de aangestelde erkend archeoloog op de hoogte gebracht zodat hij/zij de sloopwerken kan/kunnen opvolgen."
 - De start der werken in te geven in het omgevingsloket van de Vlaamse Overheid voor aanvatting van de werken waarvoor de vergunning verleend werd.
 -
- De volgende algemene voorwaarden worden opgelegd:
- 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.
- (Overdekte) constructies in de bouwvrije stroken dienen te allen tijde open constructies te zijn, tenzij dit uitdrukkelijk anders is opgenomen in de omgevingsvergunning.
- Indien voor de uitvoering van onderhavige vergunning een inname van het openbaar domein nodig is, dient hiervoor een vergunning gevraagd te worden bij de gemeentelijke mobiliteitsdienst via het digitale platform op de gemeentelijke website.
- Rookmelders te plaatsen conform het decreet van 10/03/2017 houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders;
- Indien er werken dienen uitgevoerd worden op of aan het openbaar domein om de omgevingsvergunning uit te kunnen voeren, vallen de eventuele kosten hiervan ter laste van de aanvrager. Hiertoe behoren ook de kosten die nutsmaatschappijen maken voor het verplaatsen van nutsinfrastructuur.
- Vooraleer te starten met de afbraakwerken dienen de constructies volledig ontruimd te worden. De afvalstoffen dienen op een wettelijke manier en geselecteerd te worden ingezameld, gesorteerd en afgevoerd overeenkomstig het Uitvoeringsplan Milieuverantwoord materiaalgebruik en afvalbeheer in de bouw. Bijzondere aandacht moet besteed worden aan gevaarlijke en asbesthoudende afvalstoffen waarbij beroep gedaan moet worden op erkende en/of vergunde vervoerders en verwijderaars. Meer informatie is beschikbaar op de milieudienst.
- Bij de plaatsing van een warmtepomp dient de milieuwetgeving gerespecteerd te worden. Alle noodzakelijke maatregelen dienen genomen te worden om geluidsoverlast voor de omwonenden te beperken. De milieukwaliteitsnormen voor geluid in open lucht zoals bepaald in Vlare II mogen niet overschreden worden.
- Alle reclame- of andere opschriften dienen uitsluitend in het Nederlands te zijn.
- Om na te gaan op welke manier uw afvalwater gezuiverd dient te worden, dient het zoneringsplan van Kortenberg geraadpleegd te worden (geoloket VMM):
 - o Het projectperceel is gelegen in centraal gebied (oranje gearceerd). U bent verplicht uw afvalwater aan te sluiten op de afvalwaterriolering. Voor een aansluiting op de riolering dient u een beroep te doen op Riopact. De sectorale voorwaarden inzake de lozing van het bedrijfsafvalwater (zie rubriek 3.4.1° a)) dienen gerespecteerd te worden.
- 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.
- de exploitant is verplicht ten allen tijde de van toepassing zijnde algemene en sectorale voorwaarden van Vlare II na te leven:

Hoofdstuk 4.1 met bijhorende bijlagen	Algemene milieuvorwaarden - algemeen
---------------------------------------	--------------------------------------

Hoofdstuk 4.2 met bijhorende bijlagen	Algemene milieuvorwaarden - oppervlaktewater
Hoofdstuk 4.3 met bijhorende bijlagen	Algemene milieuvorwaarden – bodem- en grondwaterverontreiniging
Hoofdstukken 4.4 met bijhorende bijlagen	Algemene milieuvorwaarden - lucht
Hoofdstuk 4.5 met bijhorende bijlagen	Algemene milieuvorwaarden - geluid
Hoofdstuk 4.6. met bijhorende bijlagen	Algemene milieuvorwaarden - licht
Hoofdstuk 4.7. met bijhorende bijlagen	Algemene milieuvorwaarden – beheersing van asbest
Hoofdstuk 4.8. met bijhorende bijlagen	Algemene milieuvorwaarden – beheersing van PCB's en PCT's
Hoofdstuk 4.9. met bijhorende bijlagen	Algemene milieuvorwaarden – energieplanning en energieaudits
Hoofdstuk 4.10 met bijhorende bijlagen	Algemene milieuvorwaarden – emissies van broeikasgassen
Hoofdstuk 5.3 met bijhorende bijlagen	Sectorale voorwaarden – lozen van afvalwater en koelwater
Hoofdstuk 5.9 met bijhorende bijlagen	Sectorale voorwaarden – dieren
Hoofdstuk 5.16 met bijhorende bijlagen	Sectorale voorwaarden – behandelen van gassen
Hoofdstuk 5.17 met bijhorende bijlagen	Sectorale voorwaarden – opslag van gevaarlijke producten
Hoofdstuk 5.24 met bijhorende bijlagen	Sectorale voorwaarden – laboratoria

De opgesomde algemene en sectorale milieuvorwaarden staan in titel II van het VLAREM. Deze opsomming is louter indicatief. Bij wijziging van VLAREM wordt de exploitant geacht de meest actuele versie van de van toepassing zijnde bepalingen na te leven. De integrale en geconsolideerde tekst van titel II van het VLAREM is raadpleegbaar op de Milieunavigator, via de link: <https://navigator.emis.vito.be/>.

BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 20 NOVEMBER 2024 HET VOLGENDE:

Het college van burgemeester en schepenen geeft de voorwaardelijke vergunning af aan de aanvrager en neemt akte van de melding, 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 vervalt termijn 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 bouw fysieke vereisten.

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

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

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

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

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de archeologische opgraving, omschreven in de bekrachtigde archeologienota overeenkomstig artikel 5.4.8 van het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013 en in de bekrachtigde nota overeenkomstig artikel 5.4.16 van het Onroerendergoeddecreet 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 stilzwijgend geweigerd wordt;
3° de dag na de eerste dag van de aanplakking van de bestreden beslissing in de overige gevallen.

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

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

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

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

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

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

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

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

Artikel 57. De bevoegde overheid, vermeld in artikel 52, of de provinciale respectievelijk gewestelijke omgevingsambtenaar onderzoekt het beroep op zijn ontvankelijkheid en volledigheid.

Als niet alle stukken als vermeld in artikel 56, derde lid, bij het beroep zijn gevoegd, kan de bevoegde overheid of de provinciale respectievelijk gewestelijke omgevingsambtenaar of de door hem gemachtigde de beroepsindieners per beveiligde zending vragen om binnen een termijn van veertien dagen die ingaat de dag na de verzending van het vervolledigingsverzoek, de ontbrekende gegevens of documenten aan het beroep toe te voegen.

Als de beroepsindieners nalaat de ontbrekende gegevens of documenten binnen de termijn, vermeld in het tweede lid, aan het beroep toe te voegen, wordt het beroep als onvolledig beschouwd.

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

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

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

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

Beroepsmogelijkheden – regeling van het besluit van de Vlaamse Regering decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

1° de naam, de hoedanigheid en het adres van de beroepsindieners;
2° de identificatie van de bestreden beslissing en van het onroerend goed, de inrichting of exploitatie die het voorwerp uitmaakt van die beslissing;
3° als het beroep wordt ingesteld door een lid van het betrokken publiek:
a) een omschrijving van de gevolgen die hij ingevolge de bestreden beslissing ondervindt of waarschijnlijk ondervindt;
b) het belang dat hij heeft bij de besluitvorming over de afgifte of bijstelling van een omgevingsvergunning of van vergunningsvoorwaarden;
4° de redenen waarom het beroep wordt ingesteld.

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

1° in voorkomend geval, een bewijs van betaling van de dossiertaks;
2° de overtuigingsstukken die de beroepsindieners nodig acht;
3° in voorkomend geval, een inventaris van de overtuigingsstukken, vermeld in punt 2°.

Als de bewijsstukken, vermeld in het tweede lid, ontbreken, kan hieraan verholpen worden overeenkomstig artikel 57, tweede lid, van het decreet van 25 april 2014.

Het beroepsdossier wordt ingediend met een analoge of een digitale zending.

Het bevoegde bestuur kan bij de beroepsindieners, de vergunningsaanvrager of de overheid die in eerste administratieve aanleg bevoegd is, alle beschikbare informatie en documenten opvragen die nuttig zijn voor het dossier.

De beroepsindiener geeft, op straffe van verval, uitdrukkelijk in zijn beroepschrift aan of hij gehoord wil worden.

Als de vergunningsaanvrager gehoord wil worden, brengt hij het bevoegde bestuur daarvan uitdrukkelijk op de hoogte met een beveiligde zending uiterlijk vijftien dagen nadat hij een afschrift van het beroepschrift als vermeld in artikel 56 van het decreet van 25 april 2014, heeft ontvangen, op voorwaarde dat hij niet de beroepsindiener is.

Beroepsmogelijkheden – regeling “wegenberoep” (het Decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen)

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

Artikel 31/1. §1. Tegen het besluit van de gemeenteraad over de aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van een gemeenteweg kan in het kader van een schorsend administratief beroep tegen de vergunningsbeslissing een georganiseerd administratief beroep worden ingesteld bij de Vlaamse Regering door de personen of instanties, vermeld in artikel 53. De vereiste, vermeld in artikel 53, tweede lid, is ook van toepassing op het beroep tegen het besluit van de gemeenteraad.

Het beroep leidt tot de vernietiging van het bestreden besluit of tot de afwijzing van het beroep op grond van de onontvankelijkheid of de ongegrondheid ervan.

§ 2. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid met een beveiligde zending ingediend bij de Vlaamse Regering binnen een termijn van dertig dagen, die ingaat op:

1° de dag na de datum van de betekening van de bestreden beslissing voor die personen of instanties aan wie de beslissing betekend wordt;

2° de dag na het verstrijken van de beslissingstermijn als de omgevingsvergunning in eerste administratieve aanleg stilzwijgend geweigerd wordt;

3° de dag na de eerste dag van de aanplakking van de bestreden beslissing in de overige gevallen.

De indiener van het beroep bezorgt op straffe van onontvankelijkheid gelijktijdig met de beveiligde zending van het beroep aan de Vlaamse Regering, een afschrift van het beroepschrift met een beveiligde zending aan het college van burgemeester en schepenen en aan de bevoegde beroepsinstantie, vermeld in artikel 52.

§ 3. Het college van burgemeester en schepenen bezorgt het volledige dossier of een afschrift daarvan onmiddellijk na de ontvangst van het afschrift van het beroepschrift, aan het Departement Mobiliteit en Openbare Werken.

§ 4. De Vlaamse Regering neemt een beslissing over het beroep binnen een termijn van negentig dagen, die ingaat de dag na de ontvangst van het dossier, vermeld in paragraaf 3. Die termijn is een termijn van orde.

De Vlaamse Regering brengt de indiener van het beroepschrift, de bevoegde overheid en de gemeente onmiddellijk op de hoogte van haar beslissing.

§ 5. Het besluit van de gemeenteraad over de aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van een gemeenteweg kan alleen worden vernietigd:

1° wegens strijdigheid met het decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen;

2° wegens strijdigheid met de doelstellingen en principes, vermeld in artikel 3 en 4 van het decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen, en in voorkomend geval het gemeentelijk beleidskader en afwegingskader, vermeld in artikel 6 van hetzelfde decreet;

3° wegens de niet-naleving van een substantiële vormvereiste.

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

Mededeling

Deze gegevens kunnen worden opgeslagen in een of meer bestanden. Die bestanden kunnen zich bevinden bij de gemeente, waar u de aanvraag hebt ingediend, bij de provincie, en ook bij de Vlaamse administratie, bevoegd voor de omgevingsvergunning. Ze worden gebruikt voor de behandeling van uw dossier. Ze kunnen ook gebruikt worden voor het opmaken van statistieken en voor wetenschappelijke doeleinden. U hebt het recht om uw gegevens in deze bestanden in te kijken en zo nodig de verbetering ervan aan te vragen.