

Dossiernummer intern: OMV_2024120623_165
Aanvraagnr.: 2024165
Omgevingsnummer: OMV_2024120623

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 Godelieve Nevens namens Tuincentrum Botanica BV gevestigd te Brusselsesteenweg 379 te 3020 Herent, ontvangen.

De aanvraag werd ontvangen op 5 september 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 779, 781, 783 en 785 en met als kadastrale omschrijving (afd. 2) sectie F 399 M.

Het betreft een aanvraag tot **de verbouwing, de wijziging van infrastructuur, de aanvraag van nieuwe klasse 3 rubrieken en de aanvraag van een kleinhandelsactiviteit.**

De aanvraag omvat:

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

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 **agrarisch gebied**, vastgesteld volgens het gewestplan Leuven, goedgekeurd bij KB van 7/04/1977.

Overwegende dat de agrarische gebieden bestemd zijn voor de landbouw in de ruime zin; dat behoudens bijzondere bepalingen de agrarische gebieden enkel mogen bevatten de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen, de woning van de exploitanten, benevens verblijfgelegenheden voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt, en eveneens para-agrarische bedrijven; dat gebouwen bestemd voor niet aan de grond gebonden agrarische bedrijven met industrieel karakter of voor intensieve veeteelt slechts mogen opgericht worden op ten minste 300 m van een woongebied of op ten minste 100 m van een woonuitbreidingsgebied, tenzij het een woongebied met landelijk karakter betreft; dat de afstand van 300 en 100 m evenwel niet geldt in geval van uitbreiding van bestaande bedrijven (artikel 11 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.EK/56, gewijzigd met V.EK/56/W.A. (d.d. 24/02/1973) en V.EK/56/W.B. (d.d. 18/06/1976).

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 10/09/2024 tot en met 09/10/2024. Er zijn geen 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 06/09/2024 met een beveiligde zending aangeschreven.

Er werd geen bezwaar ingediend.

Historiek

Op 20/10/1966 verleende het college een vergunning (V.EK/56) voor een nieuwe verkaveling, welke op 24/02/1973 en 18/06/1976 werden gewijzigd met respectievelijk V.EK/56/W.A. en V.EK/56/W.B..

Op 29/03/1973 verleende het college een vergunning (B.EK/73/921) voor het bouwen van een meubeltoonzaal met twee woningen.

Op 24/06/1976 verleende het college een vergunning (B.EK/76/1233) voor een meubelmagazijn.

Op 20/10/1989 verleende het college een vergunning (B.EK/88/170/W.B.) voor een verbouwing.

Op 16/05/2012 verleende het college een vergunning (B.EK/2012/28) voor het regulariseren van een handelsgebouw en heraanleg van de parking.

Adviezen

Adviesinstantie	Datum adviesvraag	Datum advies	Conclusie
Dienst mobiliteit	06/09/2024	03/10/2024	Voorwaardelijk gunstig
Agentschap Innoveren en Ondernemen	06/09/2024	24/09/2024	Ongunstig
Departement Landbouw en Visserij	06/09/2024	24/10/2024	Geen advies
Agentschap voor Natuur en Bos	06/09/2024	12/09/2024	Geen advies
Agentschap Wegen en Verkeer	06/09/2024	23/09/2024	Ongunstig
Aquaflin	06/09/2024	15/10/2024	Voorwaardelijk gunstig
Brandweerzone Vlaams-Brabant West	06/09/2024	18/09/2024	Voorwaardelijk gunstig

Dienst Waterlopen Vl.-Brabant	06/09/2024	17/10/2024	Voorwaardelijk gunstig
Agentschap Innoveren en Ondernemen	14/11/2024	05/12/2024	Ongunstig
Agentschap Wegen en Verkeer	14/11/2024	03/12/2024	Voorwaardelijk gunstig

De adviezen worden als aparte bijlage toegevoegd aan de beslissing.

Het advies van het Agentschap Innoveren en Ondernemen wordt hieronder besproken:

"De huidige projectversie verleent nu weliswaar, in tegenstelling tot de vorige versie, waarin enkel een vergunning werd aangevraagd voor de verkoop van goederen behorend tot categorie 3 (planten, bloemen en goederen voor land- en tuinbouw), een veel duidelijker beeld van het beoogde type van handelszaak. Er zullen op de site ook producten uit de categorieën 5 (deels tuinmachines maar ook tuinmeubels) en 6 (voornamelijk decoratie) verkocht worden, maar de netto handelsoppervlakten voor elk van deze twee categorieën blijft onder de 10% van de totale aangevraagde netto handelsoppervlakte, welke percentages aanvaardbaar zijn omdat meer dan nog altijd 80% van de totale netto handelsoppervlakte bedoeld is voor de verkoop van goederen behorend tot categorie 3 (planten, bloemen en goederen voor land- en tuinbouw). Er is thans ook een duidelijk inrichtingsplan."

- De nieuwe projectinhoudversie komt tegemoet aan de opmerkingen die in het eerste advies van VLAIO werden aangehaald. Men onthaalt duidelijk de wijzigingen positief en heeft hierover een verdere opmerkingen.

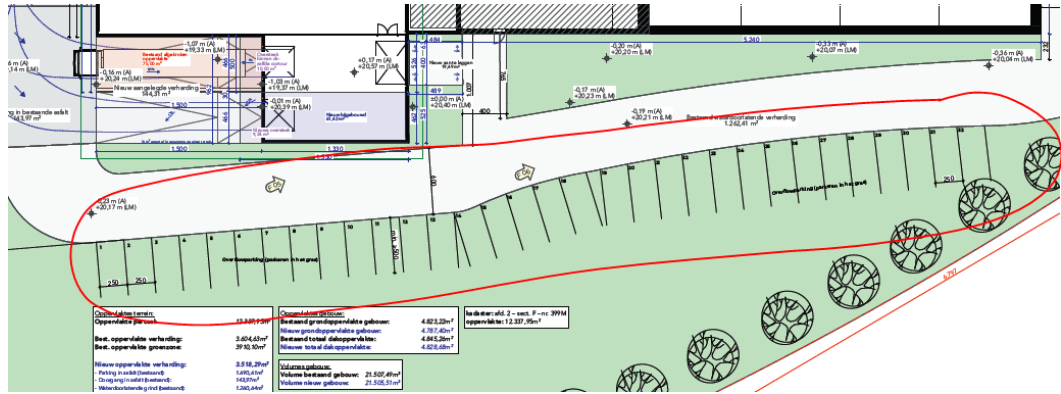
"Positief is dat de thans voorliggende projectversie rekening houdt met de opmerking uit het vorige advies van het Comité voor Kleinhandel m.b.t. de parkeerdruk die onvoldoende op het eigen terrein kan opgevangen worden. Zo voorziet men nu in de aanleg van een overflowparking. Het Agentschap Wegen en Verkeer verleent om die reden nu ook een gunstig advies, zij het wel onder voorwaarden. De voorwaarden hebben onder andere te maken met de aanleg en inrichting van de parking om de optimale benutting ervan te bevorderen, maar voorziet ook de eis om nog een paar extra parkeerplaatsen te voorzien."

- Er wordt gesteld door VLAIO dat de voorliggende projectversie positief is in die zin dat er "rekening gehouden werd met de opmerking uit het vorige advies van het Comité voor Kleinhandel m.b.t. de parkeerdruk die onvoldoende op het eigen terrein kan opgevangen worden" en meer bepaald een overflowparking wordt aangelegd. VLAIO verwijst hiermee naar het (voorwaardelijk) gunstig advies van AWW en lijkt met de verwijzing naar haar standpunt kracht bij te willen stellen. Het college van burgemeester en schepenen komt tegemoet aan de voorwaarden van AWW binnen de contouren die de (zonevreemde) wetgeving haar toelaat dit te doen; de voorwaarde, overigens naar de mening van het college zeer ongelukkig geformuleerd (cfr. "mogelijk kunnen er nog een paar extra parkeerplaatsen gecreëerd worden"), voor de creatie van bijkomende parkeerplaatsen naast parkeerplaatsen 48-51, 59 en 55 zijn niet vergunbaar, daar de aanleg van verhardingen in een agrarische bestemming strijdig zijn met deze bestemming en geen rechtsgrond hebben om hiervoor een vergunning te verlenen. Deze locaties waar AWW naar verwijst kunnen zonder twijfel mee gebruikt worden binnen de contouren van artikel 7.2 van het vrijstellingenbesluit, waardoor deze mee opgenomen kunnen worden in het totaal aantal overflowparkeerplaatsen, zodoende maximaal kan tegemoet gekomen worden aan het advies van AWW.

"Met het oog op de opmaak van de nieuwe projectversie werd er in overleg met AWW een nieuwe parkeerbehoefte berekend en daarom wordt voorzien in de aanleg van een overflowparking met 32 plaatsen die in 'gras' zullen worden aangelegd. De locatie van deze parking wordt op het mobiliteitsplan aangegeven, maar zonder indicatie van de organisatie en intekening van de plaatsen. Dat is evenwel een vereiste voor AWW. Bovendien doet AWW in zijn advies enkele suggesties voor intekening van enkele bijkomende plaatsen (die nu nog niet op het plan zijn aangeduid) en legt die extra plaatsen ook op als voorwaarde. "

- Het is spijtig dat VLAIO in deze alinea geen eigen advies geeft over het project, maar louter het (overigens voorwaardelijk gunstig) advies van een andere instantie herhaalt. Los van voorgaande, haalt VLAIO aan dat de locatie van de parking op het mobiliteitsplan wordt aangegeven, zonder de indicatie van de organisatie en intekening van deze plaatsen. De plaatsen van de overflowparking zijn wel degelijk ingetekend zijn op het inplantingsplan van de nieuwe

toestand:



Bijkomend, zoals in vorig punt reeds aangehaald, zijn de door AWW voorgestelde plaatsen niet vatbaar voor een vergunning wegens de strijdigheid met de bestemming. Als alternatief kunnen deze groenzones wel mee voorzien worden als overflowparking.

"het feit dat de personeelsparking, met 22 plaatsen, ook dienst doet voor de eigen bestelwagens en dat de aanvrager zelf aangeeft dat het personeel quasi uitsluitend met de wagen komt. De mogelijkheid dat de personeelsparking dan kan functioneren als overflow, ook omwille van de ligging achteraan, is daarom beperkt te noemen. Met de bijkomende overflowparking zal men dus maar nipt kunnen blijven voldoen aan de parkeervraag in pieksituaties en is er geen comfortmarge meer (bij voorkeur van 10%) op de parking, wat tot zoekverkeer op de parking en eventueel wildparkeren langs de weg leidt."

- Men geeft aan dat de met de bijkomende overflowparking nipt kan voldoen aan de parkeervraag. Het nipt voldoen aan de parkeervraag is evenzeer voldoen aan de parkeervereiste. Dit is zo beoordeeld door zowel de gemeentelijke dienst Mobiliteit, welke het dossier zelfs zonder overflowparking als gunstig had aanzien, als AWW. Bijkomend is een comfortmarge van 10% zonder meer haalbaar; de aanvrager tekende op het inplantingsplan de overflowparking van 32 plaatsen in. Echter is duidelijk af te leiden dat men andere groenzones, die niet als overflowparking werden ingetekend, eveneens onder artikel 7.2 van het vrijstellingenbesluit kan gebruiken als overflowparking. Het is zeker mogelijk om 10% "comfortmarge" te voorzien bij de seizoensgebonden piekmomenten om te vermijden dat wildparkeren langs de gewestweg voorkomt, waardoor tegemoet kan gekomen worden aan de bezorgdheden van deze alinea uit het advies.

"het feit dat in de mobiliteitstoets voor de analyse van de parkeervraag gewerkt wordt met een ritdistributie voor de gemiddelde klassieke winkelactiviteiten die geen rekening houdt met het specifieke gegeven dat dit type winkel/tuincentrum het hoogste aantal bezoekers aantrekt op zaterdag en zondag (waarvoor het Richtlijnenboek ook cijfermateriaal aanreikt). Daarnaast is er nog het gegeven dat er in de praktijk quasi geen alternatief bestaat voor het gebruiken van de auto bij een bezoek aan de vestiging."

- Men haalt aan dat een winkel/tuincentrum van dit type het hoogste aantal bezoekers aantrekt op zaterdag en zondag. Eerder in het advies geeft men aan dat "met het bijkomend aantal (cfr. overflowparking) kan voldaan worden aan piekmomenten op een gewone zaterdag omdat aangegeven wordt dat de personeelsparking niet volledig door eigen personeels en/of eigen voertuigen bezet wordt".

"Gegeven de hoge bezoekersaantallen die de projectontwikkelaar zelf opgeeft en het gegeven dat er nog hogere seizoensgebonden pieken kunnen worden verwacht, kan worden geconcludeerd dat er voor de normale weekdays voldoende parkeerplaatsen worden voorzien voor wagens, maar dat deze nog niet zullen volstaan op weekenddagen en bij speciale acties/evenementen. Het is duidelijk dat de personeelsparking als overflowparking niet zal volstaan."

- Overwegende de voorwaardelijk gunstige adviezen van de gemeentelijke dienst Mobiliteit en AWW, alsook het feit dat de ingetekende overflowparking niet gelimiteerd dient te zijn tot die ingetekende plaatsen, maar er nog 15 bijkomende plaatsen kunnen voorzien worden, zijn we van mening dat er voldoende mogelijkheden zijn om de parkeerdruk op eigen terrein op te vangen.

"Omdat het tekort aan parkeerplaatsen een negatieve impact zal hebben op de doorstroming van de N2 en ook de verkeersveiligheid zal hypothekeren, is het noodzakelijk dat er bij vergunning in een ruimere overflowparking moet worden voorzien, semi-verhard aan te leggen."

- Binnen de contouren van de voorwaarden van artikel 7.2 van het vrijstellingenbesluit, geeft dit de aanvrager de mogelijkheid om meer overflowparking te voorzien op eigen terrein. Gezien dit een vrijgestelde handeling betreft, is het niet aan de orde om dit bijkomend te laten intekenen op het inplantingsplan. Het wordt wel mee opgenomen in de voorwaarde van deze vergunning. Ook zal tijdens de piekmomenten signalisatie op het perceel aangebracht dienen te worden om de overflowparking kenbaar te maken.

"Er wordt verwezen naar het advies van het Comité voor Kleinhandelsactiviteiten m.b.t. de vorige projectversie. Ook al is de huidige projectversie duidelijker, is de aangevraagde netto handelsoppervlakte een fractie kleiner dan in de vorige versie en wordt ook een inspanning gedaan om tegemoet te komen aan de negatieve opmerkingen die geformuleerd worden inzake de vierde doelstelling van het decreet betreffende het integraal handelsvestigingsbeleid, toch handhaaft het Comité voor Kleinhandel het vorige, ongunstige advies."

Volgende punten staan vermeld in dit vorige ongunstig advies:

Artikel 11, laatste lid:

De vergunning legt het aantal vierkante meter van de totale netto handelsoppervlakte per categorie van kleinhandelsactiviteiten vast.

⇒ Wordt aan deze vereiste niet voldaan, dan beschikt de aanvrager niet over een geldige omgevingsvergunning voor kleinhandelsactiviteiten.

- - o Hieraan wordt voldaan in de nieuwe projectversie.
- Verenigbaarheid van de aanvraag met de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften, en/of geldige afwijking daarvan:
"Bijgevolg kan geoordeeld worden dat voldaan is aan de voorwaarden van artikel 4.4.10, 4.4.11, 4.4.16 en 4.4.19 VCRO en dat de verbouwings- en aanpassingswerken vergunbaar zijn."
Dit standpunt kan gevolgd worden, maar binnen het Comité voor Kleinhandel wordt toch herhaald dat in de omgevingsvergunning voor kleinhandelsactiviteiten (socio-economische machtiging van 1984 of 1985) moet nagekeken worden of er destijds geen voorwaarde, zoals een verplichte uitdoving ingeval stopzetting van de activiteiten, werd opgelegd. De activiteiten van de meubelzaak werden immers in juni 2023 stopgezet ingevolge het faillissement van de zaak."
 - o Er wordt voldaan aan artikel 13 D.I.H.B., daar er geen voorwaarde werd opgenomen in een vorige omgevingsvergunning voor kleinhandelsactiviteit/socio-economische vergunning.
- Verenigbaarheid met de doelstellingen van het Decreet op het integraal handelsvestigingsbeleid:
 - o 1° het creëren van duurzame vestigingsmogelijkheden voor kleinhandel, met inbegrip van het vermijden van ongewenste kleinhandelslinten;
 - De aanvraag betreft de realisatie van een kleinhandelsactiviteit in een bestaande, vergund handelsgebouw, op een projectperceel waarvoor een niet-vernietigbaar goedgekeurde verkaveling werd afgeleverd, waarmee dit perceel bestemd werd voor handel. Het betreft een bestaande situatie en is dus niet meer "vermijdbaar" zoals bedoeld in voorgaand punt.
 - o 2° het waarborgen van een toegankelijk aanbod voor consumenten;
 - De aanvraag betreft de (gedeeltelijke) verplaatsing van het aanbod van de site in Veltem naar de site in Kortenberg, op een afstand van 1,9km. Er kan gesteld worden dat het toegankelijk aanbod voor consumenten in de directe omgeving behouden blijft. In het advies van VLAIO wordt ook bevestigd dat het toegankelijk aanbod voor consumenten gewaarborgd blijft.
 - o 3° het waarborgen en versterken van de leefbaarheid in het stedelijk milieu, met inbegrip van het versterken van kernwinkelgebieden;
 - De projectlocatie is inderdaad niet gelegen in een stedelijk milieu. Echter zijn de kleinhandelsactiviteiten die er aangeboden worden niet van die aard dat deze in een stedelijk milieu thuishoren; het cliënteel zal bijna uitsluitend met

de wagen zijn inkopen doen, waardoor in een verstedelijkte omgeving dit voor overlast kan zorgen op vlak van mobiliteit, wat op deze locatie niet het geval is cfr. de adviezen van AWV en de dienst mobiliteit. Eén van de doelen van kernversterking is om op alternatieve manieren de mobiliteit te regelen en voorzieningen in de buurt aan te bieden. Als de handelsactiviteit niet compatibel is met alternatieve vervoersmogelijkheden, vervalt een groot aspect van het kernversterkend nut van de activiteit.

- 4° het bewerkstelligen van een duurzame mobiliteit.
 - De aanvraag voorziet twee parkeerplaatsen met elektrische laadpalen voor wagens, bijdragend tot een duurzaam gemotoriseerd verkeer. Ook worden fietsparkeerplaatsen voorzien op het terrein. Kleinere aankopen kunnen vervoerd worden met de (bak)fiets. Bijkomend ligt het perceel op een HOV-as en liggen er binnen 600meter twee bushaltes(een op 500meter en een tweede op 600meter) die zeer frequent bedient worden. Voetgangers zullen zeer uitzonderlijk hun inkopen komen doen in de handelszaak, gezien het in alle redelijkheid niet praktisch is om de mogelijke aankopen te voet te doen.

Overwegende bovenstaande argumentatie, is de vergunningverlenende overheid van mening dat de aanvraag wel in aanmerking komt voor een omgevingsvergunning voor de gevraagde kleinhandelsactiviteiten, dit onder de gestelde voorwaarden.

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.

Het advies van de dienst Waterlopen van de provincie luidt als volgt:

"Verwijzend naar artikel 1.3.1.1 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, gecoördineerd op 15 juni 2018, werd onderzocht of de geplande ingreep een schadelijk effect heeft op het watersysteem. Dit advies wordt verleend in uitvoering van artikel 5 van het besluit van de Vlaamse regering van 20 juli 2006 voor de toepassing van de watertoets. Het terrein stroomt af naar de Molenbeek (B2112) onbevaarbare waterloop van tweede categorie, die beheerd wordt door de dienst waterlopen van de provincie Vlaams-Brabant. Het perceel ligt volgens de kaarten met overstromingsgevoelige gebieden voor een klein deel in een pluviaal overstromingsgevoelig gebied met een middelgrote overstromingskans. De geplande werken bevinden zich buiten het overstromingsgevoelig gebied.

De aanvraag moet voldoen aan:

- de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwater (GSVH), besluit van de Vlaamse Regering van 10 februari 2023, Belgisch Staatsblad van 21 juni 2023;

- de provinciale stedenbouwkundige verordening met betrekking tot de afvoer van hemelwater (PSVH), goedgekeurd door de provincieraad van Vlaams-Brabant op 26 september 2023, Belgisch Staatsblad van 4 december 2023.

Mits aan deze verordeningen voldaan is, is het project in overeenstemming met de doelstellingen en beginselen van het decreet integraal waterbeleid. Het is aan de vergunningverlenende overheid om de aanvraag te toetsen aan de verordeningen. Er wordt verder geen uitgebreid advies verleend."

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).

Conform het stikstofdecreet dient voor een vergunningsplichtig verkeersgenererend project een stikstofdepositie ten gevolge van de vervoersbewegingen worden opgesteld om het project te beoordelen. De aangeleverde voortoets werd gebaseerd op de VITO-studie.

De voortoets geeft aan dat de activiteiten 192.480 vervoersbewegingen van lichte voertuigen per jaar genereren en 230 van zware voertuigen. Dit komt respectievelijk overeen met 274% van de minimisdrempelwaarde voor lichte voertuigen (70.000 voertuigen in het worst-case scenario – tabel 3) en 2,6% van de minimisdrempelwaarde voor zware voertuigen (9000 voertuigen in het worst-case scenario – tabel 4).

Er kan met zekerheid besloten worden dat voor de zware vervoersbewegingen de 1% depositiewaarde niet zal overschrijden.

Er kan niet met zekerheid gesteld worden dat de lichte vervoersbewegingen de 1% depositiewaarde niet zal overschrijden. Voor de lichte vervoersbewegingen dient een tweede benadering zich op; het dichtstbijzijnde habitatrichtlijngebied ligt op +-188m van het projectgebied. Op basis van tabel 3 en 4 van de VITO-studie, zijn op deze afstand respectievelijk 648.000 lichte vervoersbewegingen en 88.000 zware vervoersbewegingen mogelijk. De aanvraag blijft hier ruimschoots onder.

Er dient geen passende beoordeling opgemaakt te worden.

Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en het project

Voorliggende aanvraag betreft de verbouwing zonder functiewijziging van een handelsgebouw, de wijziging en aanleg van infrastructuur, de aanvraag van nieuwe klasse 3 rubrieken en de aanvraag van een kleinhandelsactiviteit, dit aan en op een perceel gelegen te Leuvensesteenweg 779-785.

Het projectperceel is gelegen aan de gewestweg Leuvensesteenweg en op 400m van het station van Erps-Kwerps. Op ogenblik van de voorliggende aanvraag, is de site bebouwd met een handelsgebouw dat gebruikt werd door de meubelzaak Heylen, die reeds enige tijd leeg staat.

Het perceel heeft een oppervlakte van 12090m², met een straatbreedte van 75m en een diepte van ongeveer 130m.

Het projectperceel is gelegen in agrarisch gebied en is direct omgeven door 3 zonevremde ééngezinswoningen, woningen nummers 769, 777 en 791. Meer naar het oosten bevindt zich de woonkern Schoonaarde, met hoofdzakelijk ééngezinswoningen gelegen langs de Leuvensesteenweg, Weebroekweg, Meerbeekstraat, Schoonaardestraat en Kouterstraat. Conform de geldende voorschriften, de visienota kernversterking, is onder bepaalde vormen verdichting toegestaan, gezien o.a. de nabijheid van het station van Erps-Kwerps.

Handelsgebouw

Bestaande toestand

Het handelsgebouw heeft in de bestaande toestand de hoofdfunctie "detailhandel", zoals beschreven in het besluit van de Vlaamse Regering tot bepaling van de vergunningsplichtige functiewijzigingen. Meer specifiek is een meubelzaak gevestigd in het gebouw.

Het gebouw heeft een maximale bouwbreedte van 59,86m (voorgevel). Aan de achtergevel is de bouwbreedte 54,70m. De bouwdiepte bedraagt 85,52m. Het gebouw staat gedeeltelijk haaks op de voorliggende Leuvensesteenweg, met een minimale afstand van 17,10m tot de goedgekeurde rooilijn. De afstand tot de linker perceelsgrens (grens met buurperceel met woning nr 769) bedraagt 4,89m. Aan de straatzijde, links van het projectperceel, liggen twee kleine percelen met kleine nutscabines op ingepland. De afstand tot deze perceelsgrenzen bedraagt minimaal 1,7m. De minimale afstand tot de rechter perceelsgrens (meer bepaald de rechter achterhoek van het gebouw) bedraagt 13,4m.

Zoals hierboven beschreven in de historiek, werden doorheen de tijd verschillende volumes bijgebouwd. Hierdoor zijn in het geheel verschillende bouwhoogtes op te merken.

De inkomluifel, centraal aan de voorgevel, heeft een hoogte van 4,10m t.o.v. het voorliggend maaiveld. De kroonlijsthoogte van het volume erachter, dat trouwens met een plat dak afgewerkt is, bedraagt 4,47m aan de voorgevel door een esthetische gevelafwerking met reclamepanelen. Het achterliggende volume heeft een kroonlijsthoogte van 3,76m. Deze hoogte wordt aangehouden tot 47m achter de voorgevellijn, om nadien over te gaan op de twee zadeldaken die de dakbedekking van het meubelmagazijn. De zadeldaken hebben een nokhoogte van 6,23m (gemeten t.o.v. . Door gevel opkanten, ogen de gevels hoger dan deze functioneel eigenlijk zijn. Aan de rechter gevel komen de gevel opkanten niet hoger dan de nokhoogte. Aan de linker zijgevel zijn de opkanten t.o.v. het naastliggende maaiveld maximaal 6,35m hoog.

Vergunde toestand

Zoals eerder beschreven, staat op het projectperceel een bestaand handelsgebouw opgericht, met bijhorende infrastructuur voor parkeren. Het bestaande bouwvolume werd via verschillende vergunningen doorheen de tijd bereikt; op 29/03/1973 verleende het college een vergunning voor een meubeltoonzaal met twee woningen. De meubeltoonzaal werd opgericht met een breedte van 60m en een diepte van 28m. Aansluitend aan de toonzaal werden twee woonentiteiten voorzien, met een totale breedte van 30m en een diepte van 10m. Drie jaar later, op 24/06/1976, verleende het college een vergunning voor de oprichting van een meubelmagazijn. Het volume werd vrijstaand van de bestaande toonzaal opgericht, op 20m van de achtergevel om precies te zijn. Het magazijn kreeg een breedte van 50m en een diepte van 29,6m, werd rechthoekig opgericht, met twee zadeldaken met zeer lichte helling waarvan de nok naar de zijdelingse perceelsgrenzen gericht zijn. Op het inplantingsplan van deze vergunning zijn 15 parkeerplaatsen voorzien aan de achterzijde van het op te richten magazijn. Rondom het perceel werd een groenscherm voorzien. Op 16/05/2012 werd door het college een regularisatie van het handelsgebouw en parking goedgekeurd. De regularisatie van het handelsgebouw betreft de volumes die werden opgericht die de verbinding vormen tussen het magazijn achteraan en de toonzaal vooraan het projectperceel. Bijkomend werden de twee woonentiteiten geschrapt en toegevoegd aan de handelsactiviteiten, zoals af te leiden is uit de plannen. Verder werd een parking, aangelegd tussen de steenweg en het handelsgebouw, van 61 plaatsen vergund, alsook een verbindingsweg aan de rechter zijde van het handelsgebouw welke toegang geeft tot 22 parkeerplaatsen die achter de toonzaal zijn voorzien met bijhorende manoeuvreerruimte. Deze vergunning is de laatst afgeleverde vergunning voor het projectperceel en geeft dan ook de *vergunde* toestand weer. De bestaande toestand wijkt licht af van de vergunde toestand, met name dat een kleine groenzone centraal op de parking aan de steenweg verhard is in de bestaande toestand. Deze groenzone wordt in de nieuwe toestand opnieuw voorzien zoals werd vergund in 2012.

Nieuwe toestand

Er worden interne inrichtingswerken uitgevoerd om het handelsgebouw om te vormen tot een tuincentrum. Er wordt een beperkte wijziging voorzien van het volume van het handelsgebouw, met name de afbraak van een deel aan de rechter voorzijde van 75m². In de plaats wordt een nieuw deel bijgebouwd van 61m². Dit deel zal dienen als twee laad- en loskades. Het nieuwe volume zal 15m achter de bestaande voorgevellijn opgericht worden, met een diepte van 15,3m (waarvan 2m dakoversteek aan de voorzijde) en een breedte van 9,62m. Tot slot wordt een kleine aanbouw van 22m² aan de rechter zijgevel afgebroken. De bebouwde oppervlakte neemt in totaliteit af met 36m². Het algemene bouwvolume neemt af van 21.507,49m³ naar 21.475,51m³.

De minimale afstanden tot de perceelsgrenzen en de rooilijn wijzigen niet in de nieuwe toestand. De kroonlijsthoogte van het bouwvolume van de toonzaal wijzigt niet. Wel worden op een klein deel van het dak drie lichtstraten voorzien van maximaal 80cm hoog. Deze lichtstraten steken t.o.v. het hoogste punt aan de voorgevel 11cm hierboven uit, maar zullen visueel amper waarneembaar zijn. Het nieuwe volume rechts van de toonzaal zal enkele centimeters boven de bestaande kroonlijsthoogte van de toonzaal uitkomen. Het volume wordt voorzien op een maximale hoogte van 4,08m (gemeten aan de voorgevel), afgewerkt met een plat dak. De dakbedekking van het achterste volume, het "magazijn", wordt volledig vernieuwd en vervangen door polycarbonaat. De nokhoogte van het dak wordt hiermee met 10cm verhoogd. Dit zal enkel aan de rechter zijgevel visueel beperkt waarneembaar zijn. Aan de linker zijgevel zal dit niet waarneembaar zijn, gezien de gevelopstanden de hellende daken verbergen.

Verhardingen

Bestaande toestand

In de bestaande toestand ligt op het projectperceel een parking van 1998m² aangelegd in de achteruitbouwstrook, met 61 parkeerplaatsen. Een verharde weg in de rechter bouwvrije strook geeft toegang tot de personeelsparking achter het handelsgebouw. Deze parking werd ook gebruikt door het cliënteel bij grote drukte. De oppervlakte van de toegangsweg en de parking achteraan bedraagt 1512m². De totale oppervlakte van niet-overdekte verhardingen op het projectperceel bedraagt 3510m².

Vergunde toestand

De vergunde toestand wijkt lichtelijk af t.o.v. de bestaande toestand; in de achteruitbouwstrook zijn tussen de centrale parkeerplaatsen twee groenzones voorzien van 40m² en 57m². De totale verhardingsgraad in de achteruitbouwstrook bedraagt bijgevolg 1907m².

Verder komt de bestaande toestand overeen met de vergunde toestand.
De totale oppervlakte van niet-overdekte verhardingen op het projectperceel bedraagt 3419m².

Nieuwe toestand

De aanvraag voorziet een beperkte wijziging van de infrastructuur in de achteruitbouwstrook; de graszones die in de vergunde toestand voorkomen, worden in de nieuwe toestand opnieuw voorzien. Met de oprichting van het nieuwe volume aan de rechter zijde van het handelsgebouw, dient men 2 parkeerplaatsen te supprimeren, zodanig de leveringen met de vrachtwagens vlot kunnen gebeuren. Verder worden er geen wijzigingen voorzien van de niet-overdekte verhardingen.

Kleinhandelsvergunning

Bestaande toestand

De meubelwinkel valt als kleinhandelsactiviteit onder de categorie "verkoop van andere producten", zoals tot en met 3 maart 2024 gehanteerd werd.

Vergunde toestand

Er werd een kleinhandelsactiviteit uitgevoerd op het projectperceel, met name de "verkoop van andere producten", maar hiervoor werd nooit een kleinhandelsvergunning afgeleverd.

Nieuwe toestand

Er wordt een kleinhandelsvergunning aangevraagd voor de verkoop van planten, bloemen en goederen voor land- en tuinbouw(categorie 3 voor een oppervlakte van 3141m²); tuincentrum Botanica bv is een kleinhandelszaak voor verkoop van diverse artikelen voor de tuininrichting en binnenkamerdecoratie. Het assortiment bestaat uit o.a. uit: vijverbenodigdheden, visvoeder, tuinverlichting, BBQ's, tuinmachines, tuingereedschap, tuinschoenen, snijbloemen, tuindecoratie, potten, glaswerk, seizoensdecoratie, kamerplanten, potgrond, meststoffen, dierenvoeding, fytokeuze, zijden bloemen, matten, bloemschikmateriaal, droogbloemen, zaden, bloembollen, eenjarige buitenplanten, kerstbomen, tuinmeubelen en wenskaarten(categorie 5 en 6 zullen respectievelijk de volgende oppervlakten innemen 372m² en 397m². De totale oppervlakte van de delen voor de verkoop van goederen bedraagt 3.910m².

Rubrieken

Bestaande toestand

Er zijn geen rubrieken gekend in de bestaande toestand op het projectperceel.

Vergunde toestand

De vergunde toestand is dezelfde als de bestaande toestand.

Nieuwe toestand

De volgende rubrieken zijn vermeld in de huidige aanvraag:

- Rubriek 3.2.2°a): **nieuw**: het, zonder behandeling in een afvalwaterzuiveringsinstallatie, lozen van ander huishoudelijk afvalwater dan huishoudelijk afvalwater dat afkomstig is van woonegelegenheden, met een debiet van meer dan 600 m³/jaar: als het lozingspunt is gelegen in een gemeente waarvoor het gemeentelijke zoneringsplan definitief is vastgesteld: het lozingspunt ligt in een centraal gebied of een collectief geoptimaliseerd en individueel te optimaliseren buitengebied of buiten het zoneringsplan: het lozen van huishoudelijk afvalwater met een totaal debiet van 690m³/jaar (klasse3);
- Rubriek 15.1.1°: **nieuw**: al dan niet overdekte ruimte waarin de volgende voertuigen gestald worden: 3 tot en met 25 autovoertuigen of aanhangwagens, die geen personenwagens, bromfietsen, motorfietsen of voertuigen zoals gedefinieerd in artikel 3, 73°, van de spoorcodex van 30 augustus 2013 zijn: het stallen van 4 bestelwagens in open lucht (klasse 3);
- Rubriek 16.3.2°a): **nieuw**: 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 tussen 5 kW tot en met 200 kW: een koelinstallatie met een vermogen van 13 kW (klasse3);

- 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: opslag van maximaal 100kg/l gevaarlijke producten in kleine verpakkingen (klasse 3);
- Rubriek 43.1.1°b): **nieuw**: 300kW tot en met 2000 kW als de inrichting volledig of gedeeltelijk gelegen is in een ander gebied dan industriegebied en gestookt wordt met aardgas: de verwarming van de gebouwen door gebruik te maken van 5 gasaërothermen: 3 x 80,4 kW en 2 x 60 kW, met een totaal geïnstalleerd vermogen van 401,2 kW (klasse 3);

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

Planologische context

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

Overwegende dat de agrarische gebieden bestemd zijn voor de landbouw in de ruime zin; dat behoudens bijzondere bepalingen de agrarische gebieden enkel mogen bevatten de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen, de woning van de exploitanten, benevens verblijfsgelegenheid voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt, en eveneens para-agrarische bedrijven; dat gebouwen bestemd voor niet aan de grond gebonden agrarische bedrijven met industrieel karakter of voor intensieve veeteelt slechts mogen opgericht worden op ten minste 300 m van een woongebied of op ten minste 100 m van een woonuitbreidingsgebied, tenzij het een woongebied met landelijk karakter betreft; dat de afstand van 300 en 100 m evenwel niet geldt in geval van uitbreiding van bestaande bedrijven (artikel 11 van het Koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen);

Stedenbouwkundige handelingen

De aanvraag is strijdig met de gewestplanbestemming agrarisch gebied. De aanvraag wordt afgetoetst aan de basisrechten voor zonevreemde constructies, zoals bepaald in artikels 4.4.10 en 4.4.11 VCRO.

Overwegende de vergunningenhistoriek van het handelspand en de bijhorende infrastructuur, kan gesteld worden dat het gaat om een hoofdzakelijk vergunde, zonevreemde constructie.

Er wordt beroep gedaan op artikel 4.4.16 VCRO (verbouwen) en artikel 4.4.19 VCRO (uitbreiden en aanpassen) van bestaande zonevreemde constructies niet zijnde woningbouw;

- Er wordt voldaan aan artikel 4.4.16 VCRO.
- Er wordt voldaan aan artikel 4.4.19 VCRO §2; de aanpassingswerken aan het handelsgebouw zorgen voor een reductie in het overdekte volume.

De infrastructuur wordt aangepast naar hoe deze werd vergund op 16/05/2012. Er worden verder geen wijzigingen gedaan aan de bestaande verhardingsoppervlakte.

Op pagina 15 van de mobiliteitstoets wordt aangehaald dat de aanvrager gebruik zal maken van een tijdelijke overflowparking bij drukte. Het voorzien van een tijdelijke parking is enkel mogelijk onder de voorwaarden van het vrijstellingsbesluit, zoals bepaald in artikel 7.2 van het vrijstellingenbesluit, en wordt niet mee in de beoordeling opgenomen. Wanneer niet voldaan kan worden aan deze voorwaarden, dient voor deze overflowparking een omgevingsvergunning gevraagd te worden. Overwegende de strijdigheid met de gewestplanbestemming, zou een omgevingsvergunning echter niet afgeleverd kunnen worden. Het is bijgevolg noodzakelijk dat de aanvrager zich houdt aan de voorwaarden gesteld in voornoemd artikel van het vrijstellingenbesluit.

Kleinhandelsactiviteiten

Dit aspect wordt beoordeeld bij de behandeling en bespreking van het advies van VLAIO.

Rubrieken

De melding heeft geen betrekking op een Vlaams of provinciaal project, noch op de ingedeelde inrichting van klasse 1, noch op een gemeentegrensoverschrijdend project. De bevoegdheid voor de aktenaam ligt bij het college van burgemeester en schepenen.

De rubrieken zijn louter ingedeeld in de derde klasse. De exploitatie is meldingsplichtig.

Er dient voldaan te worden aan artikel 5.4.3, §3 van het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid betreffende verbods- en afstandsregels.

Bovendien voldoen de handelingen aan artikel 6 van hetzelfde besluit, aangezien ze:

- niet strijdig zijn met de voorschriften van stedenbouwkundige verordeningen, ruimtelijke uitvoeringsplannen, plannen van aanleg of vergunningen voor het verkavelen van gronden, of met de uitdrukkelijke voorwaarden van omgevingsvergunningen;
- niet worden verricht op percelen waarop voorlopig of definitief beschermde monumenten aanwezig zijn, in voorlopig of definitief beschermde cultuurhistorische landschappen, in voorlopig of definitief beschermde stads- en dorpsgezichten, of in voorlopig of definitief beschermde archeologische sites;
- niet worden uitgevoerd in een afgebakende oeverzone als vermeld in artikel 3, § 2, 43°, van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, noch in de 5 meter brede strook, te rekenen vanaf de bovenste rand van het talud van ingedeelde onbevaarbare en bevaarbare waterlopen;
- niet worden uitgevoerd voor de rooilijn of in een achteruitbouwstrook.

Schaal – Ruimtegebruik en Dichtheid

De aanvraag wijzigt niets aan de oppervlakte van de niet-overdekte verhardingen in de vergunde toestand. Er is geen beoordeling naar schaal, ruimtegebruik en dichtheid nodig.

De aanvraag voorziet de afbraak van een volume aan de rechts zijgevel van het handelsgebouw, met een nieuw volume dat wat meer achteruit opgericht wordt. Het totale volume zal afnemen met de aanpassingswerken. Naar schaal en ruimtegebruik zal er een minder grote impact zijn op de directe omgeving.

De wijzigingen aan de dakbedekking zorgt voor een kleine verhoging die nauwelijks waarneembaar zal zijn. Naar schaal en ruimtegebruik heeft dit een verwaarloosbare impact.

De aanvraag is naar schaal, ruimtegebruik en dichtheid aanvaardbaar.

Visueel-Vormelijk

Aan de bestaande voorgevel van het handelsgebouw wijzigt niets t.o.v. de bestaande toestand, met uitzondering van het klein volume aan de rechter zijde dat afgebroken wordt en teruggetrokken een nieuw volume wordt opgericht. Ten opzichte van de bestaande toestand zal dit echter een zeer beperkte visuele wijziging met zich meebrengen. Het nieuwe hellend dak van het achterliggende "magazijn"volume zal vernieuwd worden en beperkt zichtbaar zijn vanop het openbaar domein.

Aan de achtergevel voorziet de aanvraag het openen van de gesloten gevel en de realisatie van een breed raampartij. Dit zal visueel niet waarneembaar zijn vanop de Leuvensesteenweg.

Er wijzigt visueel niets aan de niet-overdekte verhardingen, met uitzondering van het in regel stellen van de bijkomende verhardingen die als groenzone werden ingetekend.

Er kan in alle redelijkheid gesteld worden dat noch de stedenbouwkundige handelingen, noch de kleinhandelsactiviteiten, noch de aangevraagde rubrieken op visueel-vormelijk vlak onvermijdelijke schade zullen aanbrengen aan de directe omgeving. Bijgevolg is de aanvraag op dit vlak aanvaardbaar.

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 aanvraag voorziet de uitbating van een tuin- en plantencentrum. Hierdoor dringt een hoger waterverbruik zich op, waardoor de minimale vereisten volgens de verordening onvoldoende blijkt; het

hemelwater wordt gebruikt voor het voeden van de sanitaire installaties, het onderhoud van de site en het beregenen van de binnenhuisplanten. Er worden 10 hemelwaterputten geplaatst van 20.000 liter per put, voor een totaal volume van 200.000 liter.

Via een Sirio modellering geeft een optimaal hemelwaterputvolume aan van 200m³, waardoor een tekort van 23m³ per jaar wordt bekomen. Het tekort wordt aangevuld met leidingwater.

Het groter hergebruik van het hemelwater wordt voldoende gemotiveerd en kan aanvaard worden.

De aanvrager vraagt een afwijking voor het niet moeten plaatsen van de infiltratievoorziening en beroept zich op artikel 8, §2, 2^e lid die betrekking heeft op de vermindering voor de afwaterende oppervlakte die in rekening gebracht dient te worden bij de berekening van de infiltratievoorziening, meer specifiek: "*Wordt een grotere hemelwaterput aangelegd dan vereist door de verordening en een groter gebruik van het hemelwater in de hemelwaterput dan normaal verzekerd, mag de afwaterende oppervlakte met een overeenkomstig aantal vierkante meter verminderd worden, mits de vergunningsaanvrager dit gemotiveerd aantoont.*". De aanvrager heeft voldoende uitgebreid een groter hergebruik aangetoond, alsook is het meer dan aannemelijk dat het groter hergebruik niet tijdelijk of slechts tijdens bepaalde periodes nodig is. Er wordt voldaan aan de vereisten om een afwijking op de verordening toe te staan.

De aanvraag voldoet aan de gewestelijke en provinciale stedenbouwkundige verordening hemelwater.

Mobiliteitsaspect

Het advies van de gemeentelijke dienst Mobiliteit luidt als volgt:

Onderstaand advies werd opgesteld aan de hand van een toetsing aan de verschillende beleidsplannen en mobiliteitsvisies van de gemeente Kortenberg (mobiliteitsplan, parkeerbeleidsplan, omgevingsanalyse, stedenbouwkundige verordening ¹) en rekening houdend met de huidige en toekomstige lokale verkeerssituatie (parkeerdruk, inrichting publieke ruimte).

Voorwerp van de aanvraag

Het voorwerp van de aanvraag betreft het verbouwen van een bestaand handelsgebouw, het aanpassen van de parking, het aanleggen van 2 loskades en het plaatsen van een poort. Het gebouw is gelegen langs de Leuvensesteenweg 779-785.

Bereikbaarheid

- Voetgangers: Trage wegen netwerk en voetgangersvoorzieningen
Er loopt een onverharde buurtweg 8 aan de achterzijde langs het projectgebied.
Op de Leuvensesteenweg is er ter hoogte van het project geen voetpad aanwezig.
- Fietsers: Fietsroutenetwerk en fietsstraat
Er loopt een fietsnelweg op 1,3km van het project ;
Er loopt een Bovenlokaal Functioneel Fietsroutenetwerk langs de Leuvensesteenweg;
Er loopt een aanliggend fietspad met een breedte van 2,15m langs de ingang van het projectgebied;
De Leuvensesteenweg is geen fietsstraat of fietszone.
- Schoolstraat/ schoolomgeving
De Leuvensesteenweg is geen schoolstraat.
- Openbaar vervoer
Er bevindt zich een treinstation op 900m.
Er bevindt zich een bushalte op 500m van de ontwikkeling dewelke wordt bedient door de buslijnen 516, 523, 530, 576, N4 en R90.
- Straat: snelheid, voorrang en inrichting
De Leuvensesteenweg is een secundaire weg (N2) die loopt van Brussel naar Leuven en evenwijdig aan de spoorlijn ligt.
De Leuvensesteenweg is een voorrangsweg.

¹ Algemene Gemeentelijke Stedenbouwkundige Verordening van Kortenberg goedgekeurd op 25 juni 2018 door de gemeenteraad.

Een snelheidsregime van 70 km/u is van toepassing.
De Leuvensesteenweg is een rechte weg.
De wegverharding is uitgevoerd in betonplaten en heeft een totale breedte van 10,65m.
De rijweg is opgedeeld in 2 rijstroken, wordt afgebakend door belijning en heeft een breedte van 6,40m.
Er geldt geen voorrangsregime van plaatselijk verkeer.
Er geldt geen tonnagebeperking.

- Attractiepolen

Het project is gelegen tussen 2 kruispunten met belangrijke verbindingswegen die de Kortenbergse deelgemeenten die aan de noord- en aan de zuidzijde van de spoorlijn zijn gelegen verbinden.

Mobiliteitsimpact en advies op ontwerp

- veiligheid en zichtbaarheid in- en uitrit

De toegang tot de site gebeurt uitsluitend via de Leuvensesteenweg. De site is enkel toegankelijk tijdens de openingsuren van het tuincentrum. Buiten de openingsuren wordt de toegang met een schuifpoort afgesloten. De breedte van de in- en uitrit bedraagt 6m en is voldoende breed om in- en uitgaand verkeer vlot te laten verlopen.

De perceelsgrens van het projectterrein met de Leuvensesteenweg is gematerialiseerd met een groenstrook. Er is geen bestaande afsluiting aanwezig. In de aanvraag is geen melding om een afsluiting te voorzien. Indien er toch een afsluiting wordt geplaatst dan moet er rekening worden gehouden worden met het soort afsluiting dat gebruikt wordt. De hoogte van de afsluiting kan de zichtbaarheid op aankomende fietsers en voetgangers verminderen en conflicten creëren.

Wij volgen hier het advies van Vademecum Fietsvoorzieningen: "Als algemeen uitgangspunt geldt dat het oprijzicht vanop het eigen terrein moet gerealiseerd worden, door bijvoorbeeld de hoogte van de beplanting of aanwezige muurtjes te beperken." (Agentschap Wegen en Verkeer & FIETSBERAAD Vlaanderen, 2022)

- parkeren

De projectsite zal dienen om een deel van de activiteiten van de huidige vestiging naar de nieuwe locatie te verplaatsen. De huidige vestiging ligt eveneens langs de N2, op 2 km van de projectsite. Voor de berekening van de parkeerbehoefte volgens het Richtlijnenboek. Mobiliteitseffectenstudies, mobiliteitstoets en MOBER kunnen de gekende data van de huidige site als basis worden gebruikt.

Mobiliteitstoets

In de mobiliteitstoets die deel uitmaakt van de aanvraag wordt een gedetailleerd overzicht gegeven van het verwachte mobiliteitsprofiel. Voor het bepalen van de modal split wordt er rekening gehouden met het aantal leveringen, het aantal werknemers, het aantal klanten op drukke dagen, de openingsuren, de piekmomenten en de verblijfsduur van de klanten in de winkel (zie onderstaand overzicht)

Er zullen 11 werknemers tewerkgesteld worden op de site. Dit gaat over zowel administratief personeel, als bedienden. Op drukke weekdagen worden gemiddeld 400 klanten verwacht. Deze klanten zijn gemiddeld 1 uur aanwezig op de site. Het verwacht aantal dagelijkse bezoekers voor de site wordt in de onderstaande tabel weergegeven.

Aard	Drukke weekdag		Zaterdag	
	Aantal	Gemiddelde verblijftijd	Aantal	Gemiddelde verblijftijd
Werknemers	11	8u	11	8u
Klanten	400	1u	200-500	5min - 2u
Leveringen aan klanten	2	-	2	-
Leveringen aan bedrijf	5	5min - 30min	-	-

De winkel is open op volgende openingsuren:

- Di – Wo – Do – Vr – Za: 9u tot 18u;
- Zo: 9u tot 13u;
- Ma: 13u tot 18u (enkel april, mei en juni).

Piekmomenten worden verwacht tussen 11-12u en 14-16u.

Leveringen worden uitgevoerd van dinsdag tot en met vrijdag tussen 8u en 17u30. Leveringen aan klanten worden uitgevoerd van dinsdag tot en met zaterdag tussen 9u en 16u.

De verdeling van de verschillende vervoerswijzen van elke bezoeker wordt in onderstaande tabel weergegeven.

Aard	Te voet		Fiets		Openbaar vervoer		Auto		Vrachtwagen	
	Weekdag	Zaterdag	Weekdag	Zaterdag	Weekdag	Zaterdag	Weekdag	Zaterdag	Weekdag	Zaterdag
Werknemers	1	0	4	3	1	0	5	3	0	0
Klanten	2	0	8	15	4	10	386	475	0	0
Leveranciers	0	0	0	0	0	0	3	2	3	0
Totaal	3	0	12	18	5	10	394	480	3	0

- Autoparkeerplaatsen

Mobiliteitstoets

Aan de hand van de resultaten van de modal split en de tabel met het aandeel wagens per uurdeel volgens het Richtlijnenhandboek wordt de parkeerbehoefte bepaald.

Het aantal verwachte wagens tijdens de piekmomenten bedraagt:

- Op drukke weekdagen: 15% van 394 = 59 wagens
- Op zaterdag: 18% van 480 = 86 wagens

Project

In de ontwikkeling zijn er 2 parkeerzones voorzien: een hoofdparking aan de voorzijde en een parking aan de achterzijde.

Voorzijde

Aan de voorzijde van het project, tussen de Leuvensesteenweg en de winkelruimte, bevindt zich de hoofdparking voor klanten.

Er zijn 59 parkeerplaatsen voor auto's voorzien waarvan 4 plaatsen bestemd voor mindervaliden en 2 plaatsen voor het laden van elektrische voertuigen.

De afmetingen van de parkeerplaatsen zijn 5,0 x 2,5m. De parkeerplaatsen voor mindervaliden zijn 5,0 x 3,5m.

De manoeuvreerruimte tussen de parkeerstroken bedraagt minstens 6,5m.

Achterzijde

Aan de achterzijde van het project is er een parking voor personeel, bestelwagens en extra klantenparkeerplaatsen.

Er zijn 22 parkeerplaatsen voor auto's voorzien waarvan 1 plaats bestemd voor mindervaliden.

De afmetingen van de parkeerplaatsen zijn 5,0 x 2,5m. De parkeerplaats voor mindervaliden is 5,0 x 3,5m.

De manoeuvreerruimte tussen de parkeerstroken bedraagt 10,69m.

Besluit

De afmetingen van de parkeerplaatsen en de manoeuvreerruimte voldoen aan de richtlijnen voor dwarsparkeren volgens het Vademecum duurzaam parkeerbeleid Vlaanderen.

Rekening houdend met de sterk variabele verblijfsduur van de klanten, voldoet het aantal autoparkeerplaatsen in het project.

In het dossier wordt het statuut van de laadpalen voor elektrische voertuigen niet nader bepaald. De paal is bij voorkeur een semi-publieke laadpaal waarbij deze tijdens de openingsuren voor iedereen toegankelijk is.

- o Fietsparkeerplaatsen

Mobiliteitstoets

Uit de berekende modal split blijkt dat er tijdens de weekdays 12 en op zaterdag 18 fietsen worden verwacht.

Op zaterdag is de vraag het grootst en zullen 3 plaatsen worden ingenomen door werknemers.

De fietsen van de werknemers blijven gedurende de hele dag gestald, de fietsen van de klanten worden gespreid over de dag gestald.

Project

Links en rechts van de toegang tot de winkelruimte zijn er in totaal 12 fietsparkeerplaatsen voorzien.

De afmetingen van de parkeerplaatsen zijn 0,83 x 2,00m.

De parkeerplaatsen bevinden zich onder de luifel van de ingang.

De fietsstalplaatsen voor werknemers en bezoekers zijn gemengd en niet beveiligd.

Er zijn geen specifieke plaatsen voor buitenmaatse fietsen voorzien. Door de inplanting, de afmetingen en de vrije ruimte achter de fietsparkeerplaatsen zijn de stalplaatsen aan de buitenzijde geschikt voor het plaatsen van buitenmaatse fietsen.

In de omschrijving van het project worden laadmogelijkheden voor elektrische fietsen vermeld. Deze staan niet op het plan aangeduid.

Besluit

De afmetingen van de fietsparkeerplaatsen en de manoeuvreerruimte voldoen aan de richtlijnen van het Vademecum fietsvoorzieningen Vlaanderen.

Het totaal aantal fietsparkeerplaatsen is voldoende.

Er wordt aangeraden om een afzonderlijke en beveiligde fietsenstalling voor de werknemers te voorzien. Deze kan eventueel aan de achterzijde van het gebouw worden geplaatst.

De laadmogelijkheden voor elektrische fietsen zullen voornamelijk worden gebruikt door de werknemers en staan bij voorkeur in de buurt van de stalling voorzien voor de fietsen van de werknemers.

- impact op de omgeving

Verkeersafwikkeling

De voorziene verkeersgeneratie door bezoekers aan de handelsruimte is gemiddeld. De piekuren van de openingstijden vallen niet samen met de ochtend- of avondspits.

Het project is gelegen op 300m van het eerstvolgend kruispunt met doorgaand gemotoriseerd verkeer. Het kruispunt zal niet worden gehinderd door het project.

Leveringen

De bevoorradings worden voorzien van dinsdag tot vrijdag tussen 8u en 17u30.

Om het aantal vervoersbewegingen te verminderen worden de leveringen gegroepeerd bij één transporteur.

Aanpalers

In de onmiddellijke nabijheid van het project zijn 3 ééngezinswoningen gelegen die eveneens ontsluiten op de Leuvensesteenweg. De woningen hebben allen privaatieve parkeerterruimte. Door de parkeerplaatsen op eigen projectterrein is er geen parkeerdruk op de omgeving.

Besluit

De mobiliteitsimpact van de projectontwikkeling op de omgeving is laag.

Conclusie

Gunstig advies mits het opleggen van volgende voorwaarden:

- garanderen van het oprijzigt vanop het eigen terrein indien het terrein wordt afgesloten;
- de laadpaal voor elektrische voertuigen toegankelijk maken van voor iedereen tijdens de openingsuren van de handelszaak;
- voorzien van een afzonderlijke en beveiligde fietsenstalling voor de werknemers.

Hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen.

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

De afstandsregels worden voldoende gerespecteerd. Er kan in alle redelijkheid aangenomen worden dat de gevraagde stedenbouwkundige handelingen geen impact heeft op de privacy van de burens en/of directe omgeving en geen hinder veroorzaakt.

Lasten in natura voor het verbouwen van een zonevreemde constructie

Overeenkomstig artikel 75 §1, 4^b van het decreet betreffende de omgevingsvergunning dient de bevoegde overheid verplicht lasten op te leggen. Om deze reden zal in de voorwaarden opgelegd worden worden de voorziene groenaanplantingen, zoals de bomen en de voorziene ingroening van de parking aan de voorzijde als last opgenomen.

Overeenkomstig artikel 77 van het decreet betreffende de omgevingsvergunning wordt verplicht een financiële waarborg bij lasten in natura opgelegd. In dit geval zal een waarborg voor de goede uitvoering van de hierboven vermelde last opgelegd worden. Het bedrag van de borg is gelijk aan 100 % van de kostprijs voor de uitvoering van deze aanplant inclusief btw.

De waarborg voor deze aanvraag bedraagt 2200 euro exclusief 6% BTW (2332 euro incl. BTW), vermeerderd met de eventuele kosten van de nutsmaatschappijen. De waarborg moet gesteld worden binnen een termijn van drie maanden te rekenen van de afgifte van de vergunning, waarvan geen afstand is gedaan.

Nadat de lasten uitgevoerd zijn zal de bankwaarborg vrijgegeven kunnen 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. Buurtweg 8, dat achter het handelsgebouw doorloopt, mag in geen geval gebruikt worden als ontsluiting van de parking. Trage weggebruikers mogen wel ontsluiten op de buurtweg.
2. Buiten de drukke periode, de drukke periode is voornamelijk in het voorjaar, dient de overflowparking niet toegankelijk gemaakt te worden.
3. Deze kan enkel gebruikt worden overeenkomstig zoals bepaald in artikel 7.2 van het vrijstellingenbesluit en mag niet verhard worden. Tijdens de piekmomenten dient signalisatie op het perceel aangebracht te worden om de overflowparking kenbaar te maken, buiten de piekmomenten dient deze verwijderd te worden of buitenwerking gesteld te worden.
4. Binnen de contouren van artikel 7.2 van het vrijstellingenbesluit, dient er 10% meer overflowparking voorzien te worden op eigen terrein, om tegemoet te komen aan het advies van VLAIO.
5. Het advies (en eventuele voorwaarden) van de gemeentelijke dienst mobiliteit, het agentschap Innoveren en Ondernemen, Aquafin, brandweer, dienst Waterlopen van de provincie Vlaams-Brabant te respecteren.
6. Het advies en voorwaarden van het agentschap Wegen en Verkeer dient gerespecteerd te worden. De voorwaarde "de overflowparking moet maximaal benut kunnen worden dmv afbakening, vb. via biggenruggen. Dit voorkomt dwars parkeren waardoor er minder wagens

geparkeerd kunnen worden " dient te worden toegepast met respect voor artikel 7.2 van het vrijstellingenbesluit.

7. Als last wordt de voorziene groenaanplantingen, zoals de bomen en de voorziene ingroening van de parking aan de voorzijde opgelegd. Verbonden aan deze last wordt een waarborg voor de goede uitvoering opgelegd. Het bedrag van de borg is gelijk aan 100 % van de kostprijs voor de uitvoering van deze aanplant inclusief btw.

De waarborg voor deze aanvraag bedraagt 2200 euro exclusief 6% BTW (2332 euro incl. BTW), vermeerderd met de kosten van de nutsmaatschappijen. De waarborg moet gesteld worden binnen een termijn van drie maanden te rekenen van de afgifte van de vergunning, waarvan geen afstand is gedaan. Nadat deze last uitgevoerd is zal de bankwaarborg vrijgegeven worden.

8. De twee parkeerplaatsen die voorzien worden van elektrische laadpalen dienen voorzien te worden en ter beschikking worden gesteld van het cliënteel.

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 verbouwing, de wijziging van infrastructuur en de aanvraag van een kleinhandelsactiviteit en de aktename van de aanvraag van nieuwe klasse 3 rubrieken voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit (iioa) met inrichtingsnummer **20240702-0054**:

Inrichting	Rubriek	Omschrijving	Klasse
Botanica	3.2.2° a)	Het lozen van huishoudelijk afvalwater met een totaal debiet van 690m ³ /j.	3
	15.1.1°	Het stallen van 4 bestelwagens in open lucht	3
	16.3.2° a)	Een koelinstallatie met een vermogen van 13kW	3
	17.4	Opslag van maximaal 100kg/l gevaarlijke producten in kleine verpakkingen	3
	43.1.1° b)	De verwarming van de gebouwen door gebruik te maken van 5 gasaërothermen: 3 x 80,4 kW en 2 x 60 kW, met een totaal geïnstalleerd vermogen van 401,2 kW	3

dit voor het perceel gelegen te Leuvensesteenweg 779, 781, 783 en 785, **kadastraal bekend als** afdeling 2 sectie F nr. 399M.

De kleinhandelsvergunning wordt afgeleverd voor een totale oppervlakte van 3910m² welke onderverdeeld wordt in 3141m² voor categorie 3 , 372m² voor categorie 5 en 397m² voor categorie 6.

De volgende voorwaarden/lasten worden opgelegd:

- **Buurtweg 8, dat achter het handelsgebouw doorloopt, mag in geen geval gebruikt worden als ontsluiting van de parking. Trage weggebruikers mogen wel ontsluiten op de buurtweg.**
- **Buiten de drukke periode, de drukke periode is voornamelijk in het voorjaar, dient de overflowparking niet toegankelijk gemaakt te worden.**
- **Deze kan enkel gebruikt worden overeenkomstig zoals bepaald in artikel 7.2 van het vrijstellingenbesluit en mag niet verhard worden.**

- Tijdens de piekmomenten dient signalisatie op het perceel aangebracht te worden om de overflowparking kenbaar te maken, buiten de piekmomenten dient deze verwijderd te worden of buitenwerking gesteld te worden.
- Binnen de contouren van artikel 7.2 van het vrijstellingenbesluit, dient er 10% meer overflowparking voorzien te worden op eigen terrein, om tegemoet te komen aan het advies van VLAIO.
- Het advies (en eventuele voorwaarden) van de gemeentelijke dienst mobiliteit, het agentschap Innoveren en Ondernemen, Aquafin, brandweer, dienst Waterlopen van de provincie Vlaams-Brabant te respecteren.
- Het advies en voorwaarden van het agentschap Wegen en Verkeer dient gerespecteerd te worden. De voorwaarde "*de overflowparking moet maximaal benut kunnen worden dmv afbakening, vb. via biggenruggen. Dit voorkomt dwars parkeren waardoor er minder wagens geparkeerd kunnen worden*" dient te worden toegepast met respect voor artikel 7.2 van het vrijstellingenbesluit.
- Als last wordt de aanplant van een bomengroep opgelegd. Verbonden aan deze last
- Wordt een waarborg voor de goede uitvoering opgelegd. Het bedrag van de borg is gelijk aan 100 % van de kostprijs voor de uitvoering van deze aanplant inclusief btw. De waarborg voor deze aanvraag bedraagt 2200 euro exclusief 6% btw (2332 euro incl. BTW), vermeerderd met de eventuele kosten van de nutsmaatschappijen. De waarborg moet gesteld worden binnen een termijn van drie maanden te rekenen van de afgifte van de vergunning, waarvan geen afstand is gedaan. Nadat deze last uitgevoerd is zal de bankwaarborg vrijgegeven kunnen worden.
- De twee parkeerplaatsen die voorzien worden van elektrische laadpalen dienen voorzien te worden en ter beschikking worden gesteld van het cliënteel.
- 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 achteruitbouwstrook 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.
- 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):
 - indien uw woning gelegen is in het individueel te optimaliseren buitengebied (rode zone), dient een individuele behandelingsinstallatie voor afvalwater aangelegd te worden;

- indien uw woning gelegen is in het collectief te optimaliseren buitengebied (groene zone) is er ofwel geen riolering aanwezig waarop u kan aansluiten, ofwel is er een riolering aanwezig maar is deze nog niet aangesloten op het zuiveringsstation. In die gevallen dient u in ieder geval een septische put te voorzien voor al uw afvalwater (grijs en zwart). Voor een eventuele aansluiting op de riolering dient u een beroep te doen op Riopact (zie verder). De lozing van huishoudelijk afvalwater in het grondwater kan in ieder geval alleen worden toegestaan mits men in het bezit is van een regelmatige afgeleverde milieuvergunning of een melding;
 - indien uw woning gelegen is in centraal gebied (oranje gearceerd) of collectief geoptimaliseerd buitengebied (groen gearceerd), bent u verplicht op 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 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 18 DECEMBER 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 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.