

Dossiernummer intern: OMV_2024147408_204
Aanvraagnr.: 2024204
Omgevingsnummer: OMV_2024147408

BESLISSING VAN HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN VOOR DE AANVRAAG VAN EEN OMGEVINGSVERGUNNING

Het college van burgemeester en schepenen heeft de aanvraag ingediend door de heer Christian Parmentier wonende te Leuvensesteenweg 811 te 3071 Erps-Kwerps ontvangen.

De aanvraag werd ontvangen op 5 november 2024. Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 23 december 2024.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein met als adres Leuvensesteenweg 811 en 811A, 3071 Erps-Kwerps en met als kadastrale omschrijving (afd. 2) sectie F 404 N.

Het betreft een aanvraag tot de functiewijziging van winkelruimte naar woongelegenheid.

De aanvraag omvat stedenbouwkundige handelingen.

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

Advies omgevingsambtenaar

Beknopte beschrijving van de aanvraag

De aanvraag behelst het bekomen van een omgevingsvergunning voor de functiewijziging van winkelruimte naar woongelegenheid.

Planologische situering

Het projectgebied is gelegen in woongebied met landelijk karakter, vastgesteld volgens het gewestplan Leuven, goedgekeurd bij K.B. van 07/04/1977.

Het plangebied is niet gelegen in een goedgekeurd ruimtelijk uitvoeringsplan.

Het perceel is deels gelegen in een niet-vervallen verkaveling (V_EK_97_22), verleend door het college van burgemeester en schepenen op 19 november 1997.

Wetgeving, regelgeving en richtlijnen

Vlaamse codex ruimtelijke ordening & uitvoeringsbesluiten

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

Verordeningen

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

Provinciale verordening met betrekking tot de afvoer van hemelwater d.d. 26/09/2023;

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

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

Regelgeving Archeologie nota

Conform artikel 5.4.1. tot 5.4.2. van het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013 is de aanvrager van een stedenbouwkundige vergunning of een verkavelingsvergunning verplicht om in bepaalde gevallen een bekrachtigde archeologienota toe te voegen aan de vergunningsaanvraag. Deze nota is het resultaat van een archeologisch vooronderzoek, waarvoor een erkend archeoloog moet worden aangesteld die een archeologisch vooronderzoek uitvoert en de archeologienota opmaakt. Die wordt dan ter bekrachtiging ingediend bij het Agentschap Onroerend Erfgoed of, indien van toepassing, de erkende onroerend erfgoedgemeente.

Overige richtlijnen en omzendbrieven

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

Monumentenplan gemeente Kortenberg: dit plan bevat een inventarisatie en waardebeoordeling van het bouwkundig erfgoed van de gemeente en kadert in het streven om waardevol erfgoed te vrijwaren. De ruimtelijke ordening houdt rekening met de waardevolle karakteristieken van het architectuurhistorisch erfgoed dat bepalend is voor het beeld en de identiteit van de gemeente.

De visienota kernversterking die als beleidsmatig gewenste ontwikkeling goedgekeurd werd door de gemeenteraad op 12 september 2022 en waarvan de bestendige deputatie formeel kennis heeft genomen op 27 oktober 2022.

Procedure

Volgens art. 11-14 van het besluit van de Vlaamse Regering van 27 november 2015 tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning dient deze aanvraag behandeld te worden volgens een vereenvoudigde procedure en dient er geen openbaar onderzoek te worden georganiseerd.

M.e.r.-screening

Het onderwerp van de aanvraag komt niet voor op de lijst van de bijlage I en II van het Project-MER besluit.

Er moet geen project m.e.r. opgesteld worden.

Het onderwerp van de aanvraag is niet opgenomen in de lijst van de bijlage III het Project-MER besluit.

Er moet geen m.e.r.-screening opgesteld worden.

Historiek

Het gebouw kent een oprichtingsdatum in 1931.

Op 19 november 1997 verleende het college van burgemeester en schepenen een verkavelingsvergunning (V.EK/97/22).

Op 22 september 1999 verleende het college van burgemeester en schepenen een wijziging van de verkavelingsvergunning (V.EK/97/22).

Op 9 februari 2000 verleende het college van burgemeester en schepenen een vergunning voor het verbouwen van een woning tot een woning met winkelruimte (B.KO/99/342).

Op 30 mei 2001 verleende het college van burgemeester en schepenen een vergunning voor het plaatsen van reclamepanelen (B.EK/2001/89).

Op 2 maart 2005 verleende het college van burgemeester en schepenen een vergunning voor het plaatsen van een gevelbanner (B.EK/2005/14).

Beschrijving van bouwplaats, omgeving en het project

Het doelperceel is gelegen aan de noordzijde van de Leuvensesteenweg op wandelafstand van de Kouterstraat waar het station van Erps-Kwerps zich bevindt. Aan de oostelijke zijde bevindt zich de woonkern Schoonaarde, aan de westelijke zijde grenst het agrarische gebied. Het doelperceel sluit het woongebied af.

De bebouwing in de omgeving is pluriform en een weerspiegeling van een langere geschiedenis aan bebouwing, getuige de diverse oprichtingsdata van de panden uit de omgeving. De gebouwen werden opgericht in diverse verbanden en met verscheidene bouwlijnen.

De doelwoning werd opgericht in 1931. Rond de eeuwwisseling werd een verkavelingsvergunning verleend voor de oprichting van een halfopen ééngezinswoning tegen de linker, blinde gevel. Deze ééngezinswoning vormt samen met de doelwoning één ruimtelijk geheel waarbij een woongelegenheid en een voormalige winkelruimte verweven zijn.

De aanvraag beoogt de omvorming van de winkelruimte naar woongelegenheid en aldus een herstel naar originele functie van het gebouw. Om meer woonkwaliteit in het gebouw te krijgen, worden gevelopeningen gecreëerd in de achtergevel.

Toetsing aan de regelgeving en de ruimtelijke ordening (art. 4.3.1. § 2 VCRO)

Planologische context

Het projectgebied is gelegen in woongebied met landelijk karakter, vastgesteld volgens het gewestplan Leuven, goedgekeurd bij K.B. van 07/04/1977.

Het perceel is deels gelegen in een niet-vervallen verkaveling (V_EK_97_22), verleend door het college van burgemeester en schepenen op 19 november 1997.

Het projectgebied is niet gelegen in een goedgekeurd ruimtelijke uitvoeringsplan (RUP).

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. De woongebieden met landelijk karakter zijn bestemd voor woningbouw in het algemeen en tevens voor landbouwbedrijven (artikels 5 en 6 van het Koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen).

De woonfunctie is eigen aan het woongebied en in die zin volledig in lijn met zijn bestemming. Het projectgebied is deels gelegen in een verkaveling waarbij het linker aangebouwde gedeelte als ééngezinswoning is bestemd. In die zin is het niet toegelaten gemeenschappelijke functies onder de brengen in de zone de gevat is door de verkaveling. De gemeenschappelijke ruimte dient geschrapt te worden en de interne doorgang tussen de twee woongelegenheden dient gesupprimeerd te worden zodat beide delen als afzonderlijke woning kunnen fungeren.

Watertoets

De functiewijziging heeft geen impact op het waterverhaal. De aanvraag voorziet in een ontharding in de voortuin en zal op die manier een gunstiger effect realiseren. Verharding in de voortuin dient beperkt te worden tot het louter functionele karakter. Op het nieuwe inplantingsplan is er nog steeds een verharde oppervlakte in de voortuinzone van 125m². De verharding dient beperkt te worden tot een inrit van 4m breed per perceel tot aan de woning, zoals weergegeven op plan. Andere verhardingen dienen deel uit te maken van een latere aanvraag.

Schaal/ruimtegebruik/dichtheid

Schaal en dichtheid blijven ongewijzigd. Beide woningen dienen onafhankelijk van elkaar te kunnen functioneren om als ééngezinswoning te kunnen worden aanzien. De gemeenschappelijke ruimtes worden expliciet uit de vergunning geschrapt. Beide woningen dienen tevens te beschikken over een onafhankelijke voordeur. De wijziging van de huidige toegangsdeur die toegang geeft tot de winkelruimte in een venster, wordt geweigerd. De bestaande deuropening van de huidige winkelruimte dient als inkom van de nieuwe

woning te fungeren. Het ontharden van de voortuin dient er mee rekening te houden dat de nieuwe woongelegenheid ook over een aparte inrit dient te beschikken. Om geen overbezetting te realiseren van de tuinzone, wordt de aanleg van toekomstige constructies in de tuinzone onderhevig gemaakt aan een vergunningsplicht vanaf 20m² bij vrijstaande constructies en vanaf 50m² bij niet-overdekte constructies en dit naast de bijkomende voorwaarden uit het vrijstellingenbesluit.

Mobiliteit

Er zijn voldoende stallingsmogelijkheden op eigen terrein waardoor er geen parkeerdruk naar het openbaar domein wordt verplaatst. Er dient voorzien te worden in minimaal 2 fietsstalplaatsen voor de hoofdslaapkamer en 1 bijkomende fietsstalplaats per bijkomende slaapkamer in de nieuwe woning.

Visueel/vormelijk

Er zijn geen noemenswaardige wijzigingen. De visuele aanblik zal niet of amper wijzigen.

Cultuur – historisch

/

Reliëf

/

Hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen

Er kan in alle redelijkheid verwacht worden dat voorliggend project geen abnormale hinder op voormelde aspecten met zich meebrengt.

Algemene conclusie

Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag in overeenstemming is met de geldende regelgeving en/of bestaandbaar is met de goede ruimtelijke ordening mits volgende voorwaarden worden gerespecteerd:

- Er zijn geen gemeenschappelijke delen toegelaten, beide woningen dienen geheel onafhankelijk van elkaar te functioneren, zowel intern als extern. De tuinzones dienen gescheiden te blijven, de toegangsdeur tussen de huidige winkelruimte en de linker woning moet worden gesupprimeerd en als volwaardige muur worden dichtgemaakt en beide woningen dienen te beschikken over een aparte inrit die beperkt wordt tot een 4m strook (zoals weergegeven op plan).
- De overige verharding in de voortuin moet worden verwijderd en de ontharde zone dient te worden ingegroend met inheems gras of plantgoed.
- Andere verhardingen in de voortuin dienen deel uit te maken van een latere aanvraag.
- De huidige toegangsdeur naar de winkelruimte dient behouden te blijven en mag niet als venster worden uitgewerkt. De bestaande deuropening van de huidige winkelruimte dient als inkom van de nieuwe woning te fungeren.
- Om geen overbezetting te realiseren van de tuinzone, wordt de aanleg van toekomstige constructies in de tuinzone onderhevig gemaakt aan een vergunningsplicht vanaf 20m² bij vrijstaande constructies en vanaf 50m² bij niet-overdekte constructies en dit naast de bijkomende voorwaarden uit het vrijstellingenbesluit.
- Er dient voorzien te worden in minimaal 2 fietsstalplaatsen voor de hoofdslaapkamer en 1 bijkomende fietsstalplaats per bijkomende slaapkamer in de nieuwe woning.

Besluit

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

Het afleveren van een functiewijziging van winkelruimte naar woongelegenheid en dit voor het perceel gelegen te Leuvensesteenweg 811, 3071 Erps-Kwerps, kadastraal bekend als afdeling 2 sectie F nr. 404N.

Bijkomend worden volgende voorwaarden en/of lasten opgelegd:

- 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.
- 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.
- Er zijn geen gemeenschappelijke delen toegelaten, beide woningen dienen geheel onafhankelijk van elkaar te functioneren, zowel intern als extern. De tuinzones dienen gescheiden te blijven, de toegangsdeur tussen de huidige winkelruimte en de linker woning moet worden gesupprimeerd en als volwaardige muur worden dichtgemaakt en beide woningen dienen te beschikken over een aparte inrit die beperkt wordt tot een 4m strook (zoals weergegeven op plan).
- De overige verharding in de voortuin moet worden verwijderd en de ontharde zone dient te worden ingegroend met inheems gras of plantgoed.
- Andere verhardingen in de voortuin dienen deel uit te maken van een latere aanvraag.
- De huidige toegangsdeur naar de winkelruimte dient behouden te blijven en mag niet als venster worden uitgewerkt. De bestaande deuropening van de huidige winkelruimte dient als inkom van de nieuwe woning te fungeren.
- Om geen overbezetting te realiseren van de tuinzone, wordt de aanleg van toekomstige constructies in de tuinzone onderhevig gemaakt aan een vergunningsplicht vanaf 20m² bij vrijstaande constructies en vanaf 50m² bij niet-overdekte constructies en dit naast de bijkomende voorwaarden uit het vrijstellingenbesluit.
- Er dient voorzien te worden in minimaal 2 fietsstalplaatsen voor de hoofdslaapkamer en 1 bijkomende fietsstalplaats per bijkomende slaapkamer in de nieuwe woning.

BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING 19 FEBRUARI 2025 VAN HET VOLGENDE:

Het college van burgemeester en schepenen geeft de 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.

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.

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

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

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

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

Als niet alle stukken als vermeld in artikel 56, derde lid, bij het beroep zijn gevoegd, kan de bevoegde overheid of de provinciale respectievelijk gewestelijke omgevingsambtenaar of de door hem gemachtigde de beroepsindiener 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 beroepsindiener 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 beroepsindiener 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 beroepsindiener;
- 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 beroepsindiener;
- 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 beroepsindiener nodig acht;
- 3° in voorkomend geval, een inventaris van de overtuigingsstukken, vermeld in punt 2°.

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

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

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

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

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