

Dossiernummer intern: OMV_2025001613_019
Aanvraagnr.: 202519
Omgevingsnummer: OMV_2025001613

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 Sylvie en Dries Frankignoul – Hommez, beiden wonende te Meerbeekstraat 38 te 3071 Erps-Kwerps, ontvangen op 27 januari 2025. Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 17 februari 2025.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein met als adres Meerbeekstraat 38, 3071 Erps-Kwerps en met als kadastrale omschrijving (afd. 2) sectie F 323 P.

Het betreft een aanvraag tot de verticale uitbreiding van een ééngezinswoning.

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 een ophoging van het dak aan de achterzijde van de woning.

Planologische situering

Het projectgebied is gelegen in woongebied, 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 gelegen in een niet-vervallen verkaveling, verleend door het college van burgemeester en schepenen op 14 juni 1973 (V.EK/131).

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

Overige richtlijnen en omzendbrieven

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

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

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

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

Op 14 juni 1973 verleende het college van burgemeester en schepenen een verkavelingsvergunning (V.EK/131).

Op 31 januari 1978 verleende het college van burgemeester en schepenen een vergunning voor de oprichting van een ééngezinswoning (B.EK/78/7).

Op 13 januari 1993 nam het college van burgemeester en schepenen akte van een klasse 3 milieumelding voor de plaatsing van een stookolietank van 5.000 liter (M3/EK/92/317).

Beschrijving van bouwplaats, omgeving en het project

Voorliggende aanvraag heeft betrekking op een gedeeltelijke dakophoging bij een ééngezinswoning in de Meerbeekstraat. De Meerbeekstraat is een zijstraat van de Leuvensesteenweg met beperkte lengte en komt uit op de Schoonaardestraat, de verbindingsweg tussen Erps-Kwerps en Meerbeek. De weg is enkel gericht op plaatselijke bediening van de in hoofdzaak ééngezinswoningen in open morfologie.

De doelwoning betreft eveneens een ééngezinswoning die in open verband werd opgericht. Het hoofdgebouw kent een opmerkelijke vormgeving waarbij de hoofdstructuur op diepte werd ingeplant en de aangebouwde structuren zich voor de hoofdwoning bevinden. In de aanbouwen bevinden zich een speelkamer en dubbele garage. De bouwdiepte van de constructies bereikt een totaliteit van 22m49. Met huidige aanvraag wensen de aanvrager een enkel raam in de achtergevel te regulariseren, alsook de verdieping verder uit te breiden in de diepte door een ophoging van het achterste dakvlak van een huidige

kroonlijsthoogte van 2m98 naar een kroonlijsthoogte van 5m59. De uitbreiding op de verdieping zorgt voor ruimte om twee slaapkamers aan de verdieping toe te voegen.

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

Planologische context

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

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

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 aangevraagde handelingen zijn eigen aan de woonfunctie en inpasbaar in de gewestplanbestemming. De verkavelingsvoorschriften spreken zich niet uit over een aanvaardbare bouwdiepte waardoor het aangevraagde enerzijds wordt afgetoetst aan de gehanteerde stedenbouwkundige voorschriften die staan opgenomen in de visienota kernversterking en die reeds decennia lang worden gehanteerd, en anderszijds aan de omgeving. Bij een gelijkvloerse bouwdiepte die de 13m overschrijdt, wordt de verdieping in diepte beperkt tot maximum 12m, te meten vanaf de bouwlijn. Door de minder courante vormgeving bereikt het gelijkvloers een bouwdiepte van 22m49 waardoor de bouwdiepte op de verdieping in toepassing van de voorschriften beperkt zou moeten worden tot een maximum van 12m. De aanvraag verlengt de verdieping echter eveneens tot eenzelfde diepte als het gelijkvloers, zijnde 22m49 en dus ruimschoots verder dan de wenselijke en aanvaardbare 12m. De achterliggende inplanting van het hoofdgebouw gebiedt de aanvrager tot een meer bescheiden volume dan aangevraagd. Een diepere inplanting heeft ontegensprekelijk nadelige impact op buurpercelen, zij het door een inbreuk op privacy door de mogelijkheid tot het voorzien van gevelopeningen op ruime diepte die rechtstreekse inkijk geven in de woning en/of tuinzone, dan wel door een onwenselijke visuele impact met een hoog bouwvolume in de naburige tuinzone. Het kan de aanvrager uiteraard niet worden aangewreven dat de bestaande en vergunde toestand een weinig aantrekkelijke bouwdiepte bereikt, maar het is wel de taak van de vergunningverlenende overheid om er op toe te zien dat de huidige aanvraag toepasbaar is binnen de verworven rechten door op z'n minst geen verdere insnijding in de diepte toe te laten. Indien een volume-uitbreiding aan de orde is, dient de aanvraag zich te richten op een uitbreiding ter hoogte van de voorzijde van de constructies, waar een gerichte uitbreiding wel mogelijk moet zijn.

Watertoets

Het perceel is deels gelegen in overstromingsgevoelig gebied. Dit betekent dat er maatregelen kunnen worden opgelegd om de waterhuishouding te beheersen. De optopping brengt geen wijziging teweeg op vlak van extra grondinname. Er werd advies ingewonnen bij de dienst waterlopen van de provincie Vlaams-Brabant:

“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), een 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 en fluviaal overstromingsgevoelig gebied met een kleine tot 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.

Aandachtspunt voor eventuele toekomstige omgevingsaanleg (tuinzone)

- - Bijgebouwen of zwembaden zijn niet toegelaten in overstromingsgevoelig gebied;
 - - De natuurlijke komberging van het hele perceel moet behouden blijven;
 - - Aanvullingen en ophogingen van alle aard zijn niet toegelaten in de tuinzone.
- 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."

Schaal/ruimtegebruik/dichtheid

De aanvraag betreft louter een optopping op een reeds bestaand volume waardoor er geen bijkomend grondbeslag is. De aanvraag verlengt de verdieping tot eenzelfde diepte als het gelijkvloers, zijnde 22m49 en dus ruimschoots verder dan de wenselijke en aanvaardbare 12m bouwdiepte op de verdieping. De achterliggende inplanting van het hoofdgebouw gebiedt de aanvrager tot een meer bescheiden volume dan aangevraagd. Een diepere inplanting heeft ontegensprekelijk nadelige impact op buurpercelen, zij het door een inbreuk op privacy door de mogelijkheid tot het voorzien van gevelopeningen op ruime diepte die rechtstreekse inkijk geven in de woning en/of tuinzone, dan wel door een onwenselijke visuele impact met een hoog bouwvolume in de naburige tuinzone.

Mobiliteit

/

Visueel/vormelijk

Aangezien de aanpassing zich enkel voordoet aan de achterzijde van de woning, is er geen ongunstige impact op het straatbeeld. De visueel/vormelijke wijziging is verwaarloosbaar in het straatbeeld, maar heeft wel negatieve visuele impact op de buurpercelen die op ruime diepte geconfronteerd worden met een hoog bouwvolume.

Cultuur – historisch

/

Reliëf

/

Hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen

Zoals hierboven aangestipt zorgt een ophoging op ruime diepte voor een onwenselijke visuele hinder met een vrijgeleide op privacyhinder door de mogelijk op de creatie van gevelopeningen en een mogelijk zonbeperking.

Algemene conclusie

Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag niet in overeenstemming is met de geldende regelgeving en/of bestaanbaar is met de goede ruimtelijke ordening:

- Een uitbreiding op de verdieping is niet wenselijk wegens de reeds diepe inplanting van het hoofdgebouw.

Besluit

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

Het afleveren van een weigering voor de verticale uitbreiding van een ééngezinswoning en dit voor het perceel gelegen te Meerbeekstraat 38, 3071 Erps-Kwerps, kadastraal bekend als afdeling 2 sectie F nr. 323P.

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

Het college van burgemeester en schepenen levert de weigering 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.

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 onontvankelijkheidssanctie, 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 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.